

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І  
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**Факультет (ННІ)** \_\_\_\_\_ **Землевпорядкування** \_\_\_\_\_

**ПОГОДЖЕНО**  
**Декан факультету (Директор ННІ)**  
**Землевпорядкування**

(назва факультету (ННІ))  
ШЕВЧЕНКО О.В.  
\_\_\_\_\_  
(підпис) (ПІБ)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ р.

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ**  
**Завідувач кафедри**  
**Земельного кадастру**

(назва кафедри)  
МЕДИНЬСЬКА Н.В.  
\_\_\_\_\_  
(підпис) (ПІБ)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ р.

**МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

**на тему «Оцінка інвестиційного потенціалу земельних ресурсів  
Сахновщинської громади Харківської обл. у контексті розвитку  
особистих селянських господарств»**

Спеціальність \_\_\_\_\_ **193 «Геодезія та землеустрій»**  
(код і назва)

Освітня програма \_\_\_\_\_ **Магістр**  
(назва)

Орієнтація освітньої програми \_\_\_\_\_  
(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

**Гарант освітньої програми**

**д.е.н., професор, чл.-кор. НААН**

\_\_\_\_\_  
(науковий ступінь та вчене звання)

**Андрій МАРТИН**

\_\_\_\_\_  
(підпис)

\_\_\_\_\_  
(ПІБ)

**Керівник магістерської кваліфікаційної роботи**

**д.е.н., професор, чл.-кор. НААН**

\_\_\_\_\_  
(науковий ступінь та вчене звання)

**Ірина НОВАКОВСЬКА**

\_\_\_\_\_  
(підпис)

\_\_\_\_\_  
(ПІБ)

**Виконала**

\_\_\_\_\_  
(підпис)

**Тетяна ДІДОК**

\_\_\_\_\_  
(ПІБ)

КИЇВ – 2025



3. Оцінка інвестиційного потенціалу земельних ресурсів Сахновщинської територіальної громади Харківської області.

---

Перелік графічного матеріалу (за потреби):  
Інвестиційний паспорт громад

Дата видачі завдання «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ р.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи Ірина НОВАКОВСЬКА  
(підпис) (прізвище та ініціали)

Завдання прийняла до виконання \_\_\_\_\_ Тетяна ДІДОК  
(підпис) (прізвище та ініціали студента)

## РЕФЕРАТ

*Кваліфікаційна робота на тему* «Оцінка інвестиційного потенціалу земельних ресурсів Сахновщинської громади Харківської області у контексті розвитку особистих селянських господарств» складається з 3 розділів, містить 68 сторінок, 3 таблиці, 6 рисунків, 50 використаних джерел.

*В першому розділі кваліфікаційної роботи* розкрито теоретичні засади формування інвестиційного потенціалу земельних ресурсів. Визначено сутність та структуру інвестиційного потенціалу, роль земельних ресурсів як чинника соціально-економічного розвитку сільських територій та особистих селянських господарств. Проаналізовано світовий та вітчизняний досвід оцінки інвестиційного потенціалу земель, визначено основні тенденції та підходи до його формування в сучасних умовах.

*В другому розділі* висвітлено організаційно-економічні та нормативно-правові основи оцінки інвестиційного потенціалу земель. Проаналізовано законодавче забезпечення управління земельними ресурсами в Україні, методичні підходи до економічної оцінки земель, а також сучасні інструменти інвестиційного аналізу у сфері земельних відносин. Особлива увага приділена питанням удосконалення нормативної бази та практичним аспектам застосування методів економічної оцінки земельних ділянок.

*Третій розділ* проведено оцінку інвестиційного потенціалу земельних ресурсів Сахновщинської територіальної громади Харківської області. Надано соціально-економічну характеристику громади, проаналізовано сучасний стан використання земельних ресурсів та структуру землекористування. Здійснено економічну оцінку земель, визначено рівень інвестиційної привабливості території, а також досліджено вплив розвитку особистих селянських господарств на формування інвестиційного потенціалу громади. На основі проведеного аналізу розроблено практичні пропозиції щодо підвищення ефективності використання земельних ресурсів та активізації інвестиційної діяльності на місцевому рівні .

Формуємо висновки та список використаних джерел.

## ЗМІСТ

РЕФЕРАТ .....	5
ВСТУП.....	8
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ.....	11
1.1. Сутність і структура інвестиційного потенціалу земельних ресурсів .....	11
1.2. Земельні ресурси як чинник розвитку сільських територій та особистих селянських господарств .....	16
1.3. Світовий та український досвід оцінки інвестиційного потенціалу земель .....	20
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ЗЕМЕЛЬ.....	26
2.1. Законодавче забезпечення управління земельними ресурсами в Україні	26
2.2. Методичні підходи до економічної оцінки земельних .....	31
2.3. Інструменти інвестиційного аналізу у сфері земельних відносин .....	35
РОЗДІЛ 3. ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ САХНОВЩИНСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ .....	38
3.1. Соціально-економічна характеристика Сахновщинської громади .....	38
3.2. Swot-аналіз інвестиційного потенціалу земельних ресурсів громади	46
3.3. Пропозиції формування ефективних механізмів підвищення інвестиційної привабливості громади .....	51
ВИСНОВКИ.....	55
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....	58
ДОДАТКИ.....	64
Додаток А. Інвестиційна пропозиція громаді.....	65
Додаток Б. Викопіювання земельної ділянки.....	67
Додаток В. Викопіювання функціональних зон місцевості .....	68

## **ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ**

- ОСГ - особисте селянське господарство
- ТГ – територіальна громада
- НГО - Нормативна грошова оцінка (земель)
- ДЗК - Державний земельний кадастр
- ЗК - Земельний кодекс (України)
- ДПТ - Детальний план території
- ГП - Генеральний план (населеного пункту/громади)
- СГ - Сільське господарство
- СГТП - Сільськогосподарські товари товаровиробників
- КП - Комунальне підприємство
- КВКП - Комунальне виробниче-комунальне підприємство
- ПЕК - Паливно-енергетичний комплекс
- ТПВ - Тверді побутові відходи
- МФО - Міжнародні фінансові організації
- НБУ - Національний банк України
- NPV - Чиста приведена вартість (Net Present Value)
- IRR - Внутрішня норма дохідності (Internal Rate of Return)
- PI - Індекс рентабельності (Profitability Index)
- IC - Початкові інвестиції (Initial Capital)
- CF<sub>t</sub> - Чистий грошовий потік у період t (Cash Flow)
- r - Ставка дисконтування (Discount Rate)
- T<sub>k</sub> - Термін окупності
- SWOT - Аналіз сильних і слабких сторін, можливостей і загроз
- ТЕО - Техніко-економічне обґрунтування
- Га - Гектар (одиниця площі)

## ВСТУП

Актуальність роботи полягає в плануванні розвитку та підтримки особистого селянського господарства за рахунок оцінки інвестиційного потенціалу земельних ресурсів Сахновщинської територіальної громади Харківської області. Сьогодні ОСГ набувають критичного значення для вирішення продовольчої проблеми. Вони є ключовим джерелом продовольчої безпеки на місцевому рівні, забезпечуючи виробництво значної частини основних продуктів харчування. Зруйновані логістичні ланцюги та пошкодження великих агропідприємств роблять стійкість дрібних господарств життєво необхідною. Крім того, ОСГ відіграють важливу соціальну роль, пропонуючи самозайнятність та стабільний дохід для сільського населення. Завдяки грамотному формуванню інвестиційного потенціалу для виявлення проблем можна залучати кошти для відновлення постраждалих земель, забезпечення сучасного обладнання та технологій для господарств, а також створення нових можливостей для самозайнятості. Отже, таким чином, інвестиційна оцінка земельних ресурсів Сахновщинської ТГ є не просто економічним інструментом, а стратегічною основою для комплексного відновлення економіки, забезпечення продовольчої безпеки та соціальної стійкості регіону.

**Мета роботи** полягає в обґрунтуванні та оцінці інвестиційного потенціалу ОСГ земель на прикладі Сахновщинської ТГ.

**Для досягнення мети роботи поставлені наступні завдання:**

1. Визначити сутність інвестицій
2. Дослідити світовий та український досвід оцінки інвестиційного потенціалу земель
3. Проаналізувати законодавче забезпечення управління земельних відносин
4. Сформувані методичні інструменти щодо економічних показників інвестицій
5. Розглянути соціально-економічна характеристика та оцінка

використання земельних ресурсів у структурі Сахновщинської громади

6. SWOT-аналіз інвестиційного потенціалу земельних ресурсів громади

7. Сформувані напрями пропозицій формування ефективних механізмів підвищення інвестиційної привабливості громади

Об'єкт дослідження: Інвестиційний потенціал Сахновщинська територіальна громада .

Предмет дослідження: методологічні підходи та практичний механізм інвестиційної оцінки земельних ресурсів, які використовуються для планування розвитку особистих селянських господарств.

Методи, на яких базується дослідження в кваліфікаційній роботі є: монографічний - для поглибленого вивчення та узагальнення наукових праць вітчизняних і зарубіжних вчених з питань інвестицій ;

аналіз та синтез - для детального вивчення окремих аспектів проблеми та формування цілісного уявлення про роль інвестицій;

аналіз нормативно-правових актів - для дослідження законодавчої бази, що регулює процеси інвестицій, оподаткування та ведення ДЗК;

математичний – для розрахунку економічних показників діяльності ОСГ, визначення динаміки землекористування, а також для інвестиційного оцінювання проєктів шляхом розрахунку ключових показників ефективності (наприклад, чистої теперішньої вартості – NPV, внутрішньої норми дохідності – IRR) та прогнозування потенційних економічних результатів.

збір та аналіз даних (статистичних, кадастрових), аналіз картографічних матеріалів (для ідентифікації земельних ділянок та їх характеристик). Аналіз структури земельного фонду міста Києва, аналіз форм власності, джерел інформації щодо земельних ділянок.

Наукова новизна дослідження полягає у розробці та обґрунтуванні методичних та практичних положень, що дозволяють підвищити ефективність планування розвитку особистих селянських господарств через оцінку інвестиційного потенціалу земельних ресурсів в умовах постраждалих громад.

Практична цінність роботи полягає в можливості безпосереднього

використання отриманих результатів органами місцевого самоврядування та ОСГ для прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

Апробація результатів дослідження здійснювалась шляхом подання тез на Міжнародну науково-практичну конференцію молодих вчених, студентів та аспірантів «GEOPOINT 2025» Дідок Тетяна Сергіївна **«ВПЛИВ ВОЄНИХ ДІЙ НА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ НА ПРИКЛАДІ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ»** 6 – 7 березня 2025 року.

# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

### 1.1. Сутність і структура інвестиційного потенціалу земельних ресурсів

Економічна ситуація, яка склалася в Україні протягом останніх років, є дуже складною та такою, що потребує державної підтримки майже в усіх галузях економіки [14]. Інвестиційна діяльність виступає як один із ефективних способів залучення та формування ресурсів для забезпечення ефективного функціонування ОСГ після повномасштабного вторгнення росії 24 лютого 2022 року на територію суверенної держави України, всі прогнози та плани економічного розвитку держави "похитнулись". Більше 70% сільських господарств зазнали збитків внаслідок війни. Втрати доходів сільських господарств становили в середньому 30—40%. Обсяг виробництва сільськогосподарської продукції зменшився від 5% до 30% залежно від регіону та виду продукції. Обсяги виробництва зернових культур знизилися в 2022 році на 37% порівняно з показником 2021 року і склали близько 53,9 млн тон. Понад 2 мільйони гектарів оброблюваних земель втрапилися через війну та окупацію територій [42].

Інвестиціями є всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (доход) та/або досягається соціальний та екологічний ефект. Такими цінностями можуть бути: кошти, цільові банківські вклади, паї, акції та інші цінні папери, сукупність технічних, технологічних, комерційних та інших знань, оформлених у вигляді технічної документації, навиків та виробничого досвіду, необхідних для організації того чи іншого виду виробництва, права користування землею, водою, ресурсами, будинками, спорудами, обладнанням, а також інші майнові права, інші цінності [1].

Інвестиційний потенціал земель аграрних підприємств можна розцінювати

як можливість отримання максимального доходу у поточному періоді та в довгостроковій перспективі від здійснення капіталовкладень у землю з метою підвищення її родючості та забезпечення сталого та ефективного землекористування. Водночас, залучення нових вигідних інвестицій спонукатиме до ряду позитивів, що сприятимуть розвитку сільськогосподарських підприємницьких структур [6].

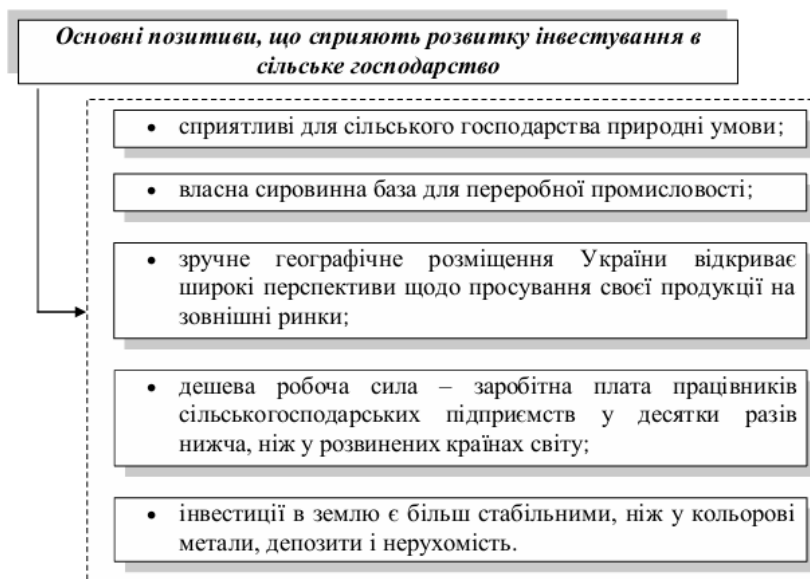


Рис. 1.1 Основні позитиви, що сприяють розвитку інвестування в сільське господарство

З огляду на рис. 1.1, схема комплексно демонструє, що інвестиційна привабливість українського сільського господарства ґрунтується на поєднанні унікальних природних ресурсів, вигідного географічного положення та значних економічних переваг, що робить цей сектор перспективним для довгострокових вкладень.

Після відкриття ринку землі у липні 2021 року до традиційних для українців фінансових інструментів – нерухомість, депозити, облігації, бізнес – додався ще один: земля сільськогосподарського призначення[3].

Ринок землі продемонстрував значну стійкість та зростання, особливо після відкриття для юридичних осіб [52].

Ключові числові дані (2021 – 2024):

- Загальний обсяг (з 2021): З моменту запуску ринку було продано близько

604 тис. гектарів сільськогосподарської землі.[3]

- Ефект 2024 року: Допуск юр.осіб стимулював ринок. Обсяг продажу у 2024 році (близько 320,7 тис. га) виявився у 2,6 рази більшим, ніж за аналогічний період 2023 року.[3]

- Капіталізація: Завдяки другому етапу реформи, за даними KSE, капіталізація ринку у 2024 році зросла на \$8,2 млрд.

- Середня ціна (2024): Середньозважена ціна 1 гектара по Україні у 2024 році склала близько 46 700 грн.[3]

Регіональна диференціація (2024):[3]

Ринок вкрай неоднорідний, ціни в західних та прифронтових областях відрізняються в рази.

Найдорожчі області:

Івано-Франківська ( ~ 89 744 грн/га)

Львівська ( ~ 71 390 грн/га)

Полтавська ( ~ 66 232 грн/га)

Найдешевші області:

Запорізька ( ~ 33 981 грн/га)

Миколаївська ( ~ 34 033 грн/га)

Харківська ( ~ 34 000 – 36 000 грн/га)

Візуально Agropolit та KSE найчастіше демонструють ринок за допомогою таких форматів:

Карта України:

Це ключова інфографіка, де області зафарбовані градієнтом. На ній чітко видно "холодні" (дешеві) зони на Сході та Півдні (включно з Харківською) і "гарячі" (дорогі) зони на Заході та в Центрі.

Динаміка цін:

Лінійний графік, що показує поступове, але стабільне зростання середньої ціни по країні, з помітним прискоренням на початку 2024 року.

Харківська область є унікальним прикладом на ринку землі.

У 2021–2022 роках Харківська область була абсолютним лідером в

Україні за обсягом (площею) проданих земель. Тут була велика кількість паїв, готових до продажу. Через безпосередню близькість до зони бойових дій та високі воєнні ризики, попит та ціни на землю в регіоні значно впали. [52]

Ціновий аналіз (Харківська обл.):

Як видно з національних даних, Харківщина стабільно входить до топ-5 регіонів з найнижчою середньою ціною за гектар.

Середня ціна (2024)

Україна (середнє) ~ 46 700 грн/га

Івано-Франківська обл. (Найвища) ~ 89 744 грн/га

Харківська обл. (Найнижча) | ~ 34 000 – 36 000 грн/га

Інвестиції в землю на Харківщині наразі вважаються високо ризиковими, що й обумовлює такий ціновий дисконт порівняно з рештою України.

Сахновщинська громада

Отримати детальну статистику продажу на рівні окремих громад, як-от Сахновщинська, у публічних джерелах (включно з Agropolit) майже неможливо[9]. Ця інформація не агрегується публічно.

Однак, для розуміння економічної активності можна проаналізувати ринок оренди комунальної землі через аукціони Prozorro.Sale. Ці дані є показовими.

Аналіз ринку оренди (Сахновщинська громада):

Незважаючи на приналежність до Харківської області, у Сахновщинській громаді у 2024 році регулярно відбуваються аукціони з оренди земель сільськогосподарського призначення.

Ціноутворення (Оренда): Аналіз аукціонів показує, що стартова ціна річної оренди для ріллі у громаді встановлюється на рівні 12% від нормативної грошової оцінки (НГО) [52].

Земля традиційно вважається одним з найнадійніших об'єктів вкладання коштів. В Україні ж до цього активу інвестори поки що тільки звикають. Втім, в інвестиційній привабливості гектара та реальних перспективах росту його вартості не сумніваються навіть найзавзятіші скептики. А тому тих, хто вирішує інвестувати в землю, стає дедалі більше. У дуже спрощеному вигляді схема

інвестування у землю виглядає наступним чином: покупка землі, її здача у оренду, продаж землі, що зросла у вартості (орієнтовно після 2024 року, коли на ринок будуть допущені юридичні особи). В Україні близько 43 млн га сільськогосподарських земель, але реально на ринку представлено 27,7 млн га. Ці землі поділені на паї і перебувають у власності приватних осіб, які минулого літа отримали можливість вільно їх продавати. Згідно з даними Мінагрополітики, за перші 6 місяців після зняття мораторію на продаж землі кількість укладених угод перевищила 43 тисячі, загалом власників змінили понад 110 тис. га [3].

Враховуючи, що інвесторів "радує" всі три компоненти", це означає, що інвестиційний потенціал земельних ресурсів на даному етапі характеризується мультиплікативним ефектом, де:

1. Зростання ціни гектара підтверджує стійкість активу.
2. Висока прибутковість оренди забезпечує позитивний грошовий потік.
3. Очікування капіталізації гарантує високу кінцеву вартість активу.

Таким чином, сприятлива кон'юнктура ринку землі полягає у синхронному зростанні цих трьох показників, що забезпечує високі показники чистої теперішньої вартості (NPV) інвестиційних проєктів. Це є науковою підставою для висновку про високий інвестиційний потенціал українських аграрних угідь, незважаючи на існуючі макроекономічні ризики

Почнемо із ціни. Наразі ринок землі відкритий лише для фізичних осіб. Їм доступний продаж до 100 гектарів. Юридичні особи поки купувати землю не можуть, така можливість їм відкриється тільки з 1 січня 2024 року. Отож зараз ринок тільки набирає обертів, конкуренція за кращі угіддя ще не велика, а отже й поріг входу відносно низький. За даними Мінагрополітики, медіанна ціна 1 га с/г землі на початок 2022 року становить близько 15 - 30 тис. грн. Але не так важлива ціна на сьогодні, як її майбутня динаміка. Вказане підтверджує, що за оцінками колишнього міністра аграрної політики та продовольства України Романа Лещенка, угоди, що вже пройшли на ринку землі, призвели до зростання

цін у середньому на 6%. Ще на 20- 30% очікується зростання у наступні два роки. Але найцікавіше розпочнеться з 2024 року, коли на ринок вийдуть юридичні особи. Якщо провести аналогію з європейськими ринками, то земля подорожчає, як мінімум на 40%, а через 7- 8 років може й на всі 200% [3].

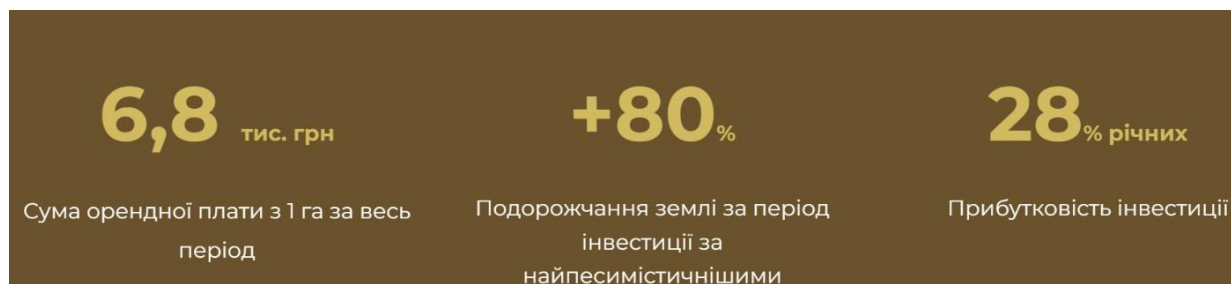


Рис. 1.2 Прогнозована капіталізація земельного паю (2021-2024).

Рис.1.2, показує, що інвестиційна діяльність у сільському господарстві залежить від багатьох чинників, серед яких земельний не має основного значення для залучення додаткових її джерел. З цією метою важливо створювати сприятливий інвестиційний клімат, покращувати механізми залучення та підтримки інвестицій та здійснювати комплекс інших заходів, що включає й земельний чинник.

## **1.2. Земельні ресурси як чинник розвитку сільських територій та особистих селянських господарств**

Особисте селянське господарство – це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму. Для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом [4].

Розмір земельної ділянки особистого селянського господарства може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та

її спадкування членами особистого селянського господарства відповідно до закону. [4]

Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть бути власністю однієї особи, спільною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів особистого селянського господарства відповідно до закону.

Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть використовуватися для ведення особистого селянського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства [4].

Необхідність ефективного використання земельних ресурсів зумовлюється тим, що вони забезпечують життєдіяльність населення держави, створюють сировину для переробної промисловості. Україна має надзвичайно високий рівень освоєності земельного фонду та розораності сільськогосподарських угідь, за розораністю вона займає перше місце у світі, і в середньому становить 78,2%. Надмірна розораність призводить до збільшення площі еродованих сільськогосподарських угідь, яких у нашій державі вже близько 15 млн. га [13]. Варто зазначити, що в умовах глобалізації економічного простору іноземні інвестори ведуть пошук нових вигідних об'єктів для інвестицій. Тому основним завданням держави та науковців є формування нової інвестиційної політики на основі розроблення стратегічних напрямів мобілізації фінансових ресурсів аграрними підприємствами на базі використання землі та обґрунтування шляхів покращання ситуації щодо здійснення капіталовкладень у землю вітчизняними та іноземними інвесторами [5].

Встановлено, що ринкова трансформація відносин власності в сільському господарстві привела до становлення багатоукладної економіки, розвитку дрібнотоварного виробництва, яке органічно поєднується і успішно доповнює великі й середні форми господарювання [33].

Доведено, що соціальна значимість особистих селянських господарств проявляється в протидії безробіттю, створенні можливостей для зростання доходів, підвищення якості життя, соціальної захищеності, самоорганізації

сільських жителів. Соціальний аспект діяльності ОСГ особливо важливий в кризових умовах розвитку економіки, коли в сільському господарстві і більшості інших галузей відбуваються масове скорочення робочих місць. Узагальнено, що з огляду на різноманіття і різноплановість функцій ОСГ, задля досягнення більш глибокого розуміння сутності досліджуваної категорії проведено класифікацію функцій сільських домогосподарств за ознакою спрямованості взаємодії з різними сферами суспільної діяльності. Обґрунтовано, що дана ознака найбільш мірою відповідає сутності ОСГ, оскільки дозволяє комплексно охарактеризувати об'єкт дослідження як складну категорію, що є органічним і невід'ємним компонентом одночасно декількох різних за своєю природою суспільно-економічних систем [17].

Систематизовано характерні функції особистого селянського господарства із урахуванням вимог трьох складових сфер суспільного життя: соціальної, економічної, організаційної. Зроблено висновок, що функції ОСГ населення за своїм сутнісним наповненням подібні до функцій суб'єктів аграрного підприємництва. Доведено, що особисті селянські господарства, незважаючи на низьку товарність, нині виконують низку соціально значимих функцій, є додатковим резервом забезпечення нарощення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, який сільським населенням сприймається як необхідність у забезпеченні виживання. Підкреслено, що розвиток ОСГ тісно пов'язаний із забезпеченням продовольчої безпеки країни, що дозволило припустити думку про посилення їхньої ролі та значення у формуванні товарної пропозиції та сталому розвитку сільських територій.

Передбачено, що у разі недооцінювання значення ОСГ у розвитку сільського господарства країни, перетворення селянина в звичайного найманого працівника це може призвести до таких негативних для всього суспільства наслідків як розселення сільського населення, втрата ним почуття господаря на своїй землі і мотивації до праці, сільського способу життя і в кінцевому рахунку вітчизняних селянських традицій і культури [17].

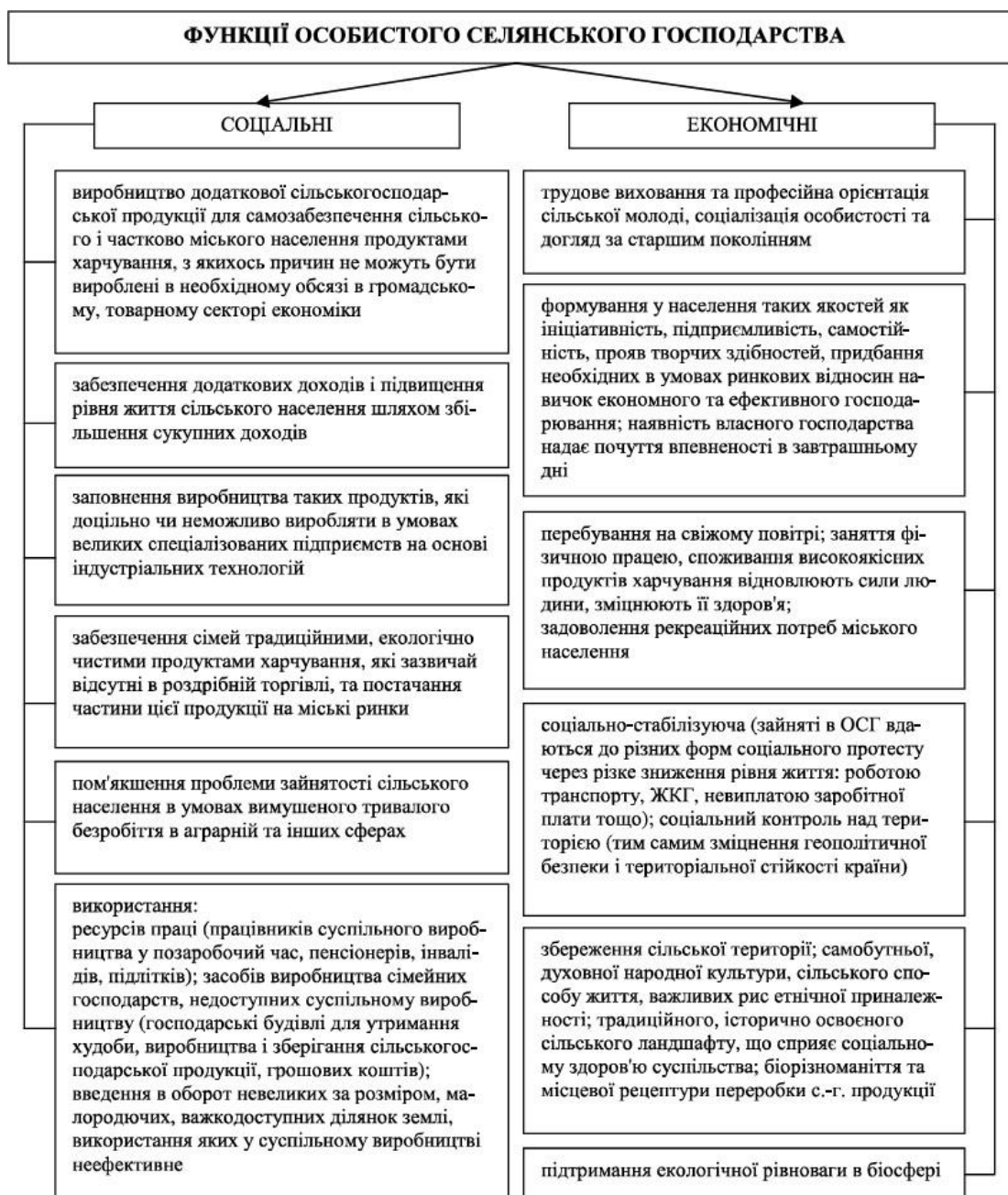


Рис. 1.3 Функції ОСГ

Спираючись на рис. 1.3, Особисте селянське господарство є багатофункціональним соціально-економічним інститутом, який виконує не лише функцію виробництва продовольства, але й критично важливу соціально-стабілізуючу та кадрову функцію для сільських територій. В умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення, ОСГ є буфером соціальної напруги,

джерелом самозайнятості та засобом забезпечення продовольчої автономії. Таким чином, підтримка та розвиток ОСГ, як це передбачено у вашому дослідженні, має стратегічне значення для стійкості всієї громади[15].

### **1.3. Світовий та український досвід оцінки інвестиційного потенціалу земель**

Через бойові дії в Україні у 2022 році аграрний сектор пережив найважчий період з моменту здобуття Україною незалежності. Територіальна окупація та бойові дії призвели до втрати 3,5 млн га оброблюваних земель, дефіциту робочої сили, обладнання, палива та капіталу, а також руйнування ланцюжків постачання, що створило безпрецедентні виклики для аграріїв[10].

Значне посилення бойових дій з лютого 2022 року в Україні призвело до зменшення посівів та фізичного знищення сільськогосподарських підприємств. Скорочення посівних площ під зерновими культурами (більш ніж на 30%) та морська блокада експортних шляхів спричинили глобальну продовольчу кризу[10].

Продовольча криза ускладнюється тим, що експорт росії та України у попередні періоди становив понад 18% світового ринку зерна. Блокада українських морських портів призвела до нестачі продовольства приблизно в третині країн світу та зростання цін на продовольство. Усе це спричинило суттєві соціальні зміни в цих країнах . Зокрема, зросли міграційні потоки з цих країн [10].

Маючи 33% світового чорнозему, сприятливий клімат і близькість до основних ринків, Україна є аграрним експортним хабом з величезними можливостями переробки. Країна є світовим лідером в експорті соняшникової олії та одним із найбільших експортерів зерна. З огляду на це, російське вторгнення спричинило значний вплив на сільське господарство та продовольчу безпеку в усьому світі.

Минулого сезону Україна експортувала майже 6 млн тон олії, що становить понад 47% світових продажів цього продукту. Спалах війни викликав шок для світового ринку олій, ціни на які значно зросли, а поставки впали. У березні ФАО

(Продовольча та сільськогосподарська організація ООН) повідомила, що в лютому глобальний індекс цін на продовольство досяг історичного максимуму після стійкого зростання в останні роки.[10]

Експерти ООН також підрахували, що кількість людей, які страждають від відсутності продовольчої безпеки в усьому світі, може досягти 15-річного високого рівня через вплив війни та COVID-19 [10].

За даними Центру досліджень продовольства та землекористування при Київській школі економіки та Міністерства аграрної політики та продовольства України, загальна сума понесених прямих та непрямих збитків українським аграрним сектором з початку повномасштабної війни склала 41,1 млрд доларів США. [10]

Якщо не враховувати шкоду, завдану земельним ресурсам — забруднення мінами та потребу в рекультивації земель, пошкоджених снарядами, окопами та іншими ушкодженнями, а також переміщенням військового обладнання — найбільшої шкоди війна завдає сільськогосподарській техніці.

За оцінками, тільки за останній рік було повністю або частково зруйновано внаслідок бойових дій понад 84 000 одиниць машин та обладнання. Їхня вартість оцінюється у \$2,9 млрд. Окупанти активно займалися крадіжкою готової продукції та знищенням зерносховищ. Загальна сума збитків від цього склала \$2,97 млрд, а витрати для аграріїв через втрату поголів'я худоби та ресурсів бджільництва оцінюються у \$362 млн. [10]

Як світовий лідер у рослинництві, основними культурами, що вирощуються в Україні, є зернові та кормові культури, такі як пшениця, кукурудза, ячмінь, соняшник, цукрові буряки, тютюн, бобові, фрукти та овочі. Україна вирощує значну кількість продовольчих культур, виробляючи в мирний час між 90 і 100 млн т. на рік. При цьому Україна була третім за величиною експортером зерна у світі, експортуючи 50–60 млн т. щорічно. [10]

Військова агресія Російської Федерації призвела до непрацездатності українських морських портів, через які проходить приблизно 90% аграрного експорту України.[10]

Відповідно до Мінагрополітики (Міністерства аграрної політики та продовольства), щоденно залізничним транспортом наразі перевозиться до 20 000 тонн зерна, тоді як раніше через морські порти перевозилося близько 150 000 тонн зерна.

Продовжуючи розглядати цю проблему, Уряд працює над мінімізацією бюрократичних процедур для агробізнесу і, зокрема, опрацьовує якомога більше запитів від виробників на отримання необхідних ліцензій та сертифікатів.

Водночас, український агропромисловий комплекс подолав труднощі і продемонстрував позитивну тенденцію розвитку та стабільні економічні показники. Відповідно до Міністерства сільського господарства, у 2022 році врожай перевищив 67 млн т. Україна продовжує забезпечувати глобальну продовольчу безпеку.

Інтегральний показник Індексу інвестиційної привабливості України у 2023 році знизився до 2,44 бали з 5 можливих порівняно з 2022 роком (2,48 бали у другому півріччі 2022 року). Інтегральний показник Індексу інвестиційної привабливості України дещо відновився у другому півріччі 2022 року до 2,48 бали, що можна порівняти з його значенням у 2020 році, коли була активна пандемія COVID-19. Про це свідчать результати нового експертного опитування, проведеного Європейською Бізнес Асоціацією (ЄБА), які показали, що у першому півріччі 2022 року індекс скоротився вдвічі до 2,17 бали з 5 можливих [10].

Оцінка сучасного стану інвестиційного клімату залишається найнижчою з усіх складових Індексу. Половина керівників вважають інвестиційний клімат досить несприятливим. За останні пів року кількість респондентів, які вважають інвестиційний клімат дуже несприятливим, дещо знизилася з 53% до 37%. Вісім відсотків директорів вважають нинішній інвестиційний клімат нейтральним, а п'ять відсотків — сприятливим.

Оцінка розвитку інвестиційного клімату протягом наступних шести місяців дещо пом'якшилася порівняно з попереднім кварталом: 45% бачать негативну тенденцію, 33% не бачать суттєвих змін у бізнес-середовищі, а 22%

повідомляють про покращення. У найближчі місяці 32% очікують подальшого погіршення ситуації, при цьому 46% не бачать суттєвих змін в інвестиційному кліматі. Водночас 22% топ менеджерів очікують покращення ситуації у першому півріччі 2023 року.

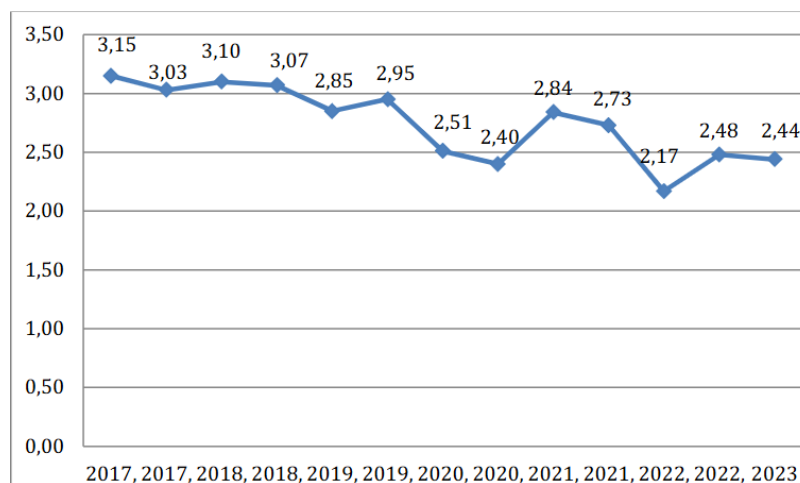


Рис. 1.4 Індекс інвестиційної привабливості України 2017-2023

Рис. 1.4, показує, що низький рівень індексу у 2022–2023 роках вказує на те, що будь-які інвестиції в земельні ресурси вимагають високої інвестиційної премії для компенсації ризиків. Відповідно, успіх Сахновщинської ТГ у залученні інвестицій буде залежати від цільового виявлення та акцентування локальних переваг (родючість земель, логістична безпека, ефективність ОСГ), які можуть мінімізувати вплив загальнонаціонального ризику.

Питання інвестиційної привабливості агропромислового комплексу України як важливого фактора у розвитку національної економіки потребує подальших досліджень, оскільки агропромисловий сектор перебуває в постійному русі, зазнає перетворень і, відповідно, по-різному впливає на розвиток різних країн та їхніх компаній. Саме тому велика кількість дослідників та економістів вивчають розвиток і перспективи аграрного сектора [25].

Аграрна політика країн ЄС спрямована на захист вітчизняних товаровиробників і збереження земель сільськогосподарського призначення. Критеріями політики, впровадженими в Італії та Бельгії, є збереження

сільськогосподарських угідь та забезпечення їх цільового використання, при цьому беручи до уваги вимоги екологів. У Німеччині капітальні вкладення здійснюються вільно, без обмежень на обсяг і зміст, що відповідає чинній валютній системі; у деяких державах-членах ЄС, незважаючи на відносну уніфікацію, інвестиційні операції перебувають під дещо жорсткішим контролем з боку держави. Головним чином, Велика Британія та Франція мають пільги на залучення (експорт) капіталу, а також заходи, що обмежують його рух усередині країни.[46]

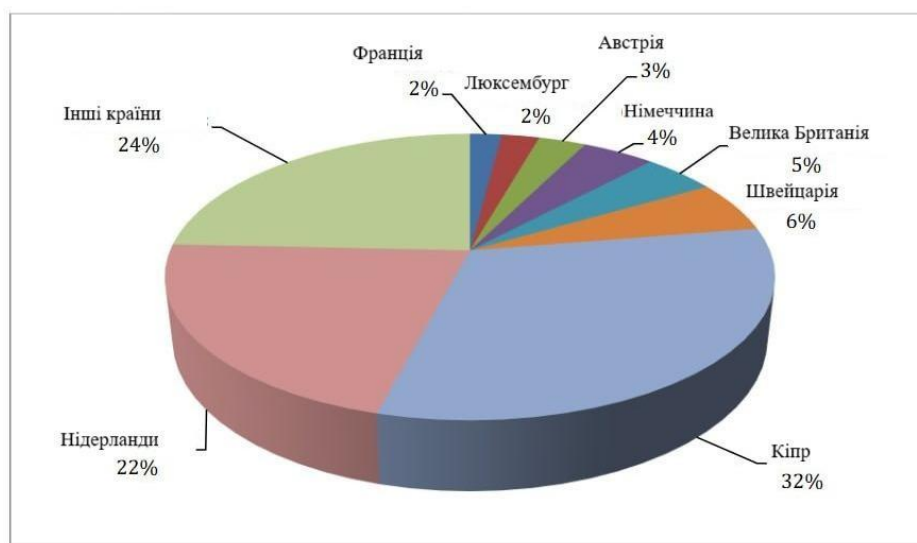


Рис. 1.5 Джерела прямих інвестицій в Україну станом на кінець 2022р.,%

Аналіз структури прямих іноземних інвестицій (ПІІ) в Україну станом на кінець 2022 року, відображений на круговій діаграмі (Рис. 1.5), демонструє значну географічну концентрацію капіталу та його походження переважно з країн, що виконують роль фінансових хабів. Абсолютним лідером за обсягом ПІІ є Кіпр із часткою 32%, що переважно пояснюється практикою "round tripping" – поверненням капіталу українського походження, а також використанням Кіпру для структурування міжнародних холдингів. Другим найбільшим джерелом є Нідерланди (22%), які також є великим фінансовим хабом у ЄС. Таким чином, понад половина всіх ПІІ (54%) надходить лише з цих двох юрисдикцій. Інші вагомі частки припадають на великі європейські економіки, такі як Швейцарія (6%), Велика Британія (5%) та Німеччина (4%), а сукупна частка "Інших країн" становить 24%. Така структура ПІІ вказує на те, що потенційним джерелом

капіталу для інвестування у земельні ресурси та ОСГ є переважно великий корпоративний капітал та репатрійовані українські кошти. При цьому аграрний сектор активно освоює ці кошти, посідаючи друге місце за обсягом капітальних інвестицій у 2022 році, що підтверджує його інвестиційну привабливість попри високі воєнні ризики [27].

## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

Отже, у першому розділі обґрунтовано теоретичні та методичні засади формування інвестиційного потенціалу земельних ресурсів, підтверджуючи стратегічне значення дослідження в сучасних умовах. Встановлено, що інвестиції є ключовим інструментом для відновлення та ефективного функціонування аграрного сектору, особливо після повномасштабного вторгнення, яке призвело до втрати значних обсягів виробництва (зниження зернових у 2022 році на 37%) та пошкодження земель.

Інвестиційний потенціал земель визначено як можливість отримання максимального доходу від капіталовкладень, спрямованих на підвищення родючості та сталого землекористування. Доведено, що інвестиційна привабливість України ґрунтується на мультиплікативному ефекті від зростання ціни гектара, прибутковості оренди та очікуваної капіталізації активу після повного відкриття ринку землі. З іншого боку, систематизовано функції Особистих Селянських Господарств (ОСГ), підкресливши їхню критично важливу соціально-стабілізуючу роль як буфера проти безробіття та джерела забезпечення продовольчої автономії громади, що робить підтримку ОСГ стратегічним напрямом.

Проведений аналіз макроекономічного контексту показав нестабільну динаміку Індексу інвестиційної привабливості (мінімум 2.17 у 2022 році), що свідчить про високі інвестиційні ризики. Однак, ринок землі продемонстрував стійкість, а допуск юридичних осіб у 2024 році стимулював значне зростання обсягу продажу та капіталізації. Регіональний аналіз виявив істотний ціновий дисконт на земельні ресурси у Харківській області (середня ціна ~34 000 – 36 000 грн/га), що свідчить про високий дисконт через воєнні ризики.

**РОЗДІЛ 2**  
**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ**  
**ОСНОВИ ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ЗЕМЕЛЬ**

**2.1. Законодавче забезпечення управління земельними ресурсами в Україні**

Основні закони представленні в таблиці 2.1

Таблиця 2.1

**Законодавча база**

№	Закон	Опис
1	Земельний кодекс України	<p>Земельне законодавство базується на таких принципах:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;</li><li>б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;</li><li>в) невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;</li><li>г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;</li><li>г) забезпечення гарантій прав на землю;</li><li>д) пріоритету вимог екологічної безпеки</li></ul>

		[1].
2	Закон України «Про землеустрій»	<p>Землеустрій базується на таких принципах:</p> <p>а) дотримання законності;</p> <p>б) забезпечення науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів між галузями економіки з метою раціонального розміщення продуктивних сил, комплексного економічного і соціального розвитку регіонів, формування сприятливого навколишнього природного середовища;</p> <p>в) організації використання та охорони земель із врахуванням конкретних зональних умов, узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства, які забезпечують високу економічну і соціальну ефективність виробництва, екологічну збалансованість і стабільність довкілля та агроландшафтів;</p> <p>г) створення умов для реалізації органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами їхніх конституційних прав на землю;</p> <p>г) забезпечення пріоритету сільськогосподарського землеволодіння і землекористування;</p> <p>д) забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки, охорони земельних</p>

		<p>ресурсів і відтворення родючості ґрунтів, продуктивності земель сільськогосподарського призначення, встановлення режиму природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;</p> <p>е) відкритості та доступності документації із землеустрою, публічності її погодження та затвердження [2].</p>
3	Закон України «Про оренду землі»	<p>Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються <u>Земельним кодексом України</u>, <u>Цивільним кодексом України</u>, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.</p> <p>Відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених <u>Законом України «Про оренду державного та комунального майна»</u>.</p> <p>Вчинення процедурних дій, прийняття процедурних рішень у сфері оренди землі здійснюється в порядку, встановленому <u>Законом України «Про адміністративну процедуру»</u>, з урахуванням</p>

		особливостей, визначених цим Законом та <u>статтею 17<sup>2</sup></u> Земельного кодексу України [3].
4	Закон України «Про оцінку земель»	<p>Оцінка земель проводиться на основі принципів:</p> <p>а) законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;</p> <p>б) єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;</p> <p>в) безперервності процесу оцінки земель;</p> <p>г) доступності використання даних з оцінки земель;</p> <p>д) рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель [4].</p>
5	«Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель» від 13.10.2023 № 1078.	<p>Метою реалізації пілотного проекту є:</p> <p>а) створення геоінформаційної системи масової оцінки земель, інтегрованої з програмним забезпеченням Державного земельного кадастру;</p> <p>б) створення математико-статистичної моделі масової оцінки земель, її апробація та калібрування на основі відомостей, що надходять до Державного земельного кадастру в порядку електронної інформаційної взаємодії Державного</p>

		<p>земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;</p> <p>с) створення передумов запровадження в Україні масової оцінки земель, зокрема підготовка проектів актів щодо внесення змін до законодавчих актів в частині використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування платою за землю [5].</p>
6	Податковий кодекс	<p>Податковий кодекс України регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час адміністрування податків та зборів, а також відповідальність за порушення податкового законодавства [6].</p>
7	Закон України «Про інвестиційну діяльність»	<p>Інвестиційна діяльність забезпечується шляхом реалізації інвестиційних проектів і проведення операцій з корпоративними правами та іншими видами майнових та інтелектуальних цінностей [7].</p>
8	Методика інтегральної оцінки інвестиційної привабливості	<p>Інтегральна оцінка дає змогу поєднати в одному показнику багато різних за назвою, одиницями виміру, вагомістю та іншими</p>

	підприємств та організацій	характеристиками чинників. Це спрощує процедуру оцінки конкретної інвестиційної пропозиції, а інколи є єдино можливим варіантом її проведення і надання об'єктивних остаточних висновків. Фінансова оцінка підприємств передбачає розрахунок понад 40 відповідних показників за різними напрямками господарської діяльності підприємства [8].
9	Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України»	Основна мета закону — максимально спростити та пришвидшити процедуру зміни цільового призначення земельних ділянок, особливо тих, які необхідні для реалізації інвестиційних проєктів у сфері відновлення, будівництва інфраструктури, житла чи виробничих потужностей [9].

## 2.2. Методичні підходи до економічної оцінки земельних

Економічна оцінка земельних ділянок є ключовим елементом системи управління земельними ресурсами та функціонування ринку землі. Вона необхідна для обґрунтування управлінських рішень, фіскальних цілей (оподаткування), іпотечного кредитування, а також при здійсненні цивільно-правових угод [10].

Науковці, зокрема Новаковська І.О., Бова Д.В., наголошують, що в основі сучасної системи оцінки лежить комплексний підхід. Цей підхід повинен враховувати як природні, унікальні властивості землі (родючість, місцезнаходження), так і її ринкову вартість, що формується під впливом попиту та пропозиції [18].

У науковій та практичній діяльності в Україні, відповідно до чинного законодавства та методологічних напрацювань, виділяють декілька основних видів та підходів до оцінки земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок - результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту [10]. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок проводиться навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, повинен сприяти створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, який забезпечує здійснення контролю за якістю професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Бонітування ґрунтів - порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат лісгосподарського виробництва [12].

Масова оцінка земель - вид оцінки земель (земельних ділянок), який проводиться на всій території України (з періодичним оновленням), базується на відомостях про ціну (вартість) земельних ділянок та іншого нерухомого майна, що на них розташоване, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужими земельними ділянками та іншим нерухомим майном, що на них розташоване, відомостях про зареєстровані речові права на земельні ділянки та їх обтяження, та призначений, зокрема, для використання як база оподаткування плати за землю [5].

Метою реалізації пілотного проекту є:

- створення геоінформаційної системи масової оцінки земель, інтегрованої з програмним забезпеченням Державного земельного кадастру;
- створення математико-статистичної моделі масової оцінки земель, її апробація та калібрування на основі відомостей, що надходять до Державного земельного кадастру в порядку електронної інформаційної взаємодії Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- створення передумов запровадження в Україні масової оцінки земель, зокрема підготовка проектів актів щодо внесення змін до законодавчих актів в частині використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування платою за землю.

Геоінформаційна система масової оцінки земель повинна забезпечувати:

- первинне проведення масової оцінки земель (розрахунок показників масової оцінки земель) всієї території України станом на визначену дату;

- можливість оновлення (не рідше одного разу на два роки) показників масової оцінки земель;
- формування результатів масової оцінки земель, які не можуть містити інформації з обмеженим доступом (персональних даних), у текстовому, графічному, картографічному і табличному вигляді за допомогою програмного забезпечення геоінформаційної системи масової оцінки земель;

оприлюднення результатів масової оцінки земель на офіційному веб-сайті Держгеокадастру [5].

- чисту приведену вартість NPV, розрахунок якої проводиться за формулою

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{(Pt - But - Bet)}{(1+r)^t};$$

- термін окупності проекту, Tk

$$Tk = \sum_{t=1}^{Tk} \frac{Pt - Bet}{(1+r)^t};$$

- коефіцієнт доходів і витрат

$$k = f = \frac{\sum_{t=1}^T \frac{(Pt - Bet)}{T}}{\sum_{t=1}^T \frac{But - At}{T}};$$

- коефіцієнт прибутковості

$$g = \frac{\sum_{t=1}^T \frac{(Pt - Bet)}{(1+r)^t}}{\sum_{t=1}^T \frac{But}{(1+r)^t}}$$

### 2.3. Інструменти інвестиційного аналізу у сфері земельних відносин

Одним із інструментів для оцінки інвестиційної привабливості земель регіонів використовуються методи математичного моделювання, які реалізуються за наступними етапами: формування геопросторового забезпечення інвестиційної привабливості земель регіонів; визначення факторів, що впливають на формування та використання інвестиційної привабливості земель; встановлення залежності між факторами на основі коефіцієнтів кореляції та детермінації; побудова моделі впливу чинників на інтегральний показник забезпечення інвестиційної привабливості земель на регіональному рівні; визначення критеріїв адекватності математичної моделі; інтерпретація отриманих результатів.

Для оцінки інвестиційної привабливості виокремлюються наступні чинники: політичні, соціальні, інституціональні, екологічні та ін. Для оцінки інвестиційної привабливості земель міст запропоновано здійснювати інтегральну оцінку через призму взаємопов'язаних чинників:[8]

- рівня інформаційного забезпечення;
- інвестиційної привабливості;
- функціональних інтегральних показників;
- розробки багаторівневої системи показників;
- побудови моделей та моделювання чинників;
- інтерпретації отриманих результатів.

Для реалізації комплексного підходу до оцінки інвестиційного потенціалу регіону визначені наступні етапи:

- формування інформаційно-аналітичного забезпечення визначення інвестиційного потенціалу регіону;
- виокремлення відповідних чинників;
- формування системи показників оцінки рівня інвестиційного потенціалу регіону;
- розробка та застосування моделей методів та моделей оцінки;

- розробка та реалізація комплексної моделі оцінки рівня інвестиційного потенціалу регіонів;
- визначення інтегрального показника рівня інвестиційного потенціалу регіонів.

Заслужують на увагу розробки, у яких запропоновано оцінювати інвестиційну привабливість як комплексний показник, що визначається на основі: виробничо-господарського, державно-правового, соціально-економічного забезпечення; природно ресурсного та інфраструктурного потенціалу [9].

Також інструментами можуть бути ДЗК, картографічні сервіси, ми можемо використовувати методи оцінки вартості(порівняльний підхід, дохідний підхід, витратний підхід) і потрібно не забувати про оцінку та управління ризиками.

Отже, чинна законодавча база та існуючі методичні напрацювання в Україні створюють достатній інструментарій для проведення якісної інвестиційної оцінки земельних ресурсів Сахновщинської ТГ. Завдання наступних розділів полягає у практичному застосуванні цих методів і фінансових показників до реальних даних громади, щоб визначити її інвестиційний потенціал та розробити обґрунтовані пропозиції щодо його підвищення.

## **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2**

У другому розділі ґрунтовно доведено, що в Україні сформовано розвинену та багатокomпонентну нормативно-правову базу для ефективного управління земельними ресурсами та повноцінної оцінки їхнього інвестиційного потенціалу. Основою цієї системи є Земельний кодекс України, який визначає стратегічні принципи: поєднання особливостей землі як територіального базису і засобу виробництва, забезпечення рівності форм власності, раціонального використання та пріоритету екологічної безпеки. Додатково, профільні закони, такі як «Про землеустрій», «Про оренду землі» та «Про оцінку земель», деталізують механізми реалізації цих принципів, забезпечуючи законність та наукову обґрунтованість усіх процедур.

Новітні законодавчі ініціативи, зокрема щодо спрощення зміни цільового призначення земельних ділянок, є прямим підтвердженням державної політики, спрямованої на максимальне залучення інвестицій для швидкої відбудови інфраструктури та економіки. Методичний інструментарій для економічної оцінки земель є комплексним і відповідає світовим стандартам, включаючи кілька взаємодоповнюючих видів оцінки. Це експертна грошова оцінка, яка використовується для визначення ринкової вартості в цивільно-правових відносинах, та бонітування ґрунтів, що є порівняльною оцінкою природної якості сільськогосподарських угідь і закладає основу для економічної оцінки. Найбільш стратегічною державною ініціативою в цьому контексті є впровадження масової оцінки земель. Кінцевою метою є використання цих результатів як єдиної бази для оподаткування платою за землю, що підвищить прозорість та уніфікованість фіскальної політики. Для безпосереднього інвестиційного аналізу земельних активів дослідницька практика пропонує широкий арсенал інструментів математичного моделювання.

Ці методи дозволяють проводити інтегральну оцінку інвестиційної привабливості, враховуючи багатofакторний вплив зовнішніх і внутрішніх чинників: від політичної стабільності та інституціонального забезпечення до екологічних умов. У процесі оцінки використовуються як традиційні підходи (порівняльний, дохідний, витратний), так і специфічні фінансові показники. Таким чином, наявна в Україні організаційно-економічна та нормативно-правова база забезпечує достатній та структурований інструментарій для проведення якісної та всебічної інвестиційної оцінки земельних ресурсів. Визначення ключових законів, принципів оцінки (експертної, бонітування, масової) та інвестиційних показників, таких як чиста приведена вартість (NPV) та термін окупності (Тк), створює міцну теоретичну та методичну платформу, необхідну для подальшої успішної реалізації дослідницьких завдань у практичній площині, зокрема на прикладі Сахновщинської територіальної громади.

## РОЗДІЛ 3

### ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ САХНОВЩИНСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

#### 3.1. Соціально-економічна характеристика Сахновщинської громади

З 01 січня 2021 року Сахновщинська селищна рада Красноградського району Харківської області вийшла на прямі міжбюджетні відносини з державним бюджетом [11].

Адміністративним центром громади є селище Сахновщина, яке засноване в 1892-1893 роках. Територію селища перетинає з північного заходу на південний схід залізниця Красноград – Лозова, розділяючи селище на дві нерівні частини: меншу північно-східну та більшу південно-західну. По околиці селища проходить автомобільний шлях Лозова – Красноград. Протяжність селища з півночі на південь 2,3 км., а по широті 2,0 км [12].

Таблиця 3.1

#### Склад громади

	Назва населеного пункту	Площа населеного пункту (кв. км)	Чисельність жителів населеного пункту (осіб)
1	Сахновщина	8,1286	7642
2	Андріївка	0,95	81
3	Аполлонівка	2,649	319
4	Багата Чернещина	3,28	461
5	Берестове	0,934	70
6	Бондарівка	1,924	218
7	Великі Бучки	1,51	354
8	Володимирівка	1,642	174
9	Гаркушине	0,83	26
10	Германівка	0,95	63
11	Гришівка	2,203	395
12	Дар-Наdejда	1,737	139
13	Дубові Гряди	2,0609	595
14	Загаркушине	0,196	1
15	Зелене	0,876	26
16	Зелений Клиn	0,553	16

17	Івано-Слиньківка	0,46	205
18	Калинівка	1,065	28
19	Касянівка	0,36	14
20	Катеринівка	2,796	789
21	Козирів	0,479	35
22	Костянтинівка	2,022	305
23	Красна Гірка	0,819	63
24	Красноярка	0,899	201
25	Кузьминівка	0,085	35
26	Лебедівка	2,789	585
27	Лесівка	0,36	14
28	Лигівка	4,3104	645
29	Максимівка	0,5	143
30	Малі Бучки	0,51	46
31	Мар'ївка	0,84	203
32	Миколаївка	0,44	21
33	Миколаївка	0,691	58
34	Нагірне	0,36	3
35	Надеждине	0,778	147
36	Нова Балка	0,24	2
37	Нова Чернещина	2,266	398
38	Новобогданівка	0,557	4
39	Нововолодимирівка	0,437	69
40	Новодмитрівка	2,415	351
41	Новомихайлівка	0,42	106
42	Новоолександрівка	4,788	725
43	Огіївка	3,653	623
44	Олександрівка	0,725	18
45	Олексіївка	0,192	9
46	Мотузівка (Олійники)	3,92	430
47	Орільське	1,251	116
48	Петрівка	0,323	9
49	Піскувате	0,291	3
50	Скиртяне	0,726	29
51	Староволодимирівка	1,197	43
52	Степнівка	0,451	9
53	Сугарівське	0,872	506
54	Судиха	0,645	52
55	Тавезня	1,8645	220
56	Тарасівка	1,336	153
57	Тернуватка	1,21	105
58	Халтуріна	0,162	17
59	Червона Долина	0,134	2
60	Червоний Степ	0,804	46
61	Чорнолозка	2,045	198
62	Шевченкове	1,062	132
63	Шевченкове	2,5746	660
64	Яковлівка	0,34	47
	РАЗОМ	87,888	19202



Рисунок 3.1 Сахновщинська територіальна громада

З огляду на рис. 3.1, можна зробити кілька висновків щодо використання земель.

По-перше, карта демонструє великі, майже суцільні масиви землі, які не мають щільної забудови, що характерно для сільськогосподарських угідь (ріллі, пасовищ). Наявність великої кількості розгалуженої дорожньої мережі (пунктирні та тонкі лінії), яка з'єднує численні невеликі населені пункти (села), також підтверджує, що основою економіки та землекористування громади є сільське господарство. Це узгоджується з висновками про те, що понад 90% земельного фонду громади припадає на аграрні угіддя.

По-друге, карта дозволяє візуалізувати вигідне географічне розташування щодо транспортних магістралей, які проходять через або поблизу центральної частини. Наявність залізничної колії (позначена жирною лінією, що проходить через Сахновщину) та автошляхів національного чи регіонального значення (наприклад, згаданий автошлях "Красноград–Ізюм") створює ключову сильну сторону – логістичний потенціал. Це є передумовою для інвестування у переробну промисловість та логістичні вузли, які можуть обслуговувати аграрний сектор.

Громада розташована на південному заході регіону в лісостеповій зоні. Структура земельного фонду складається з території, усього 116,991 тис. га [49] у тому числі:

- сільськогосподарські угіддя 81,20 тис.га
- з них: рілля 70,80 тис.га
- багаторічні насадження 1,58 тис.га.
- сіножаті 3,87 тис.га.
- пасовища 5,42 тис.га.
- перелоги 0,43 тис.га.
- Ліси і інші лісовкриті площі 3,09 тис.га
- Забудовані землі 2,10 тис.га
- Землі водного фонду 1,60 тис.га
- Інші землі 162,3 тис.га
- По території протікає 5 річок

У економічній сфері основну роль відіграє сільське господарство, яке є ключовою галуззю для формування бюджету та визначає економічний розвиток регіону. Цей сектор забезпечує продовольчу та екологічну безпеку, а також є важливим фактором для соціально-економічного прогресу громади. Особливу увагу приділяють рослинництву, зокрема вирощуванню зернових, соняшнику та цукрових буряків. У загальній структурі сільськогосподарського виробництва району рослинництво складає 97,3%, тоді як тваринництво — лише 2,7% [18].

Так як підприємства територіальної громади мають аграрну направленість, то сільськогосподарська тематика є головною в елементах герба. життя, світла і тепла на Землі [11].

Сахновщинська селищна рада розташована на південному заході Харківської області, на межі зони степу та лісостепу, в 154 км. від обласного центру м. Харкова та в 50 км. від районного центру м. Красноград. Загальна площа Сахновщинської селищної ради становить 116,99 тис. га., що становить 3,7% від території Харківської області [50].

Складна демографічна ситуація, зменшення кількості працездатного населення, зростання трудової міграції і втрата трудових ресурсів; Дефіцит робочих місць, відсутність промислових підприємств, на яких працювали б жителі громади; Відсутнє соціальне житло, житло для молодих спеціалістів; Енергозберігаючі технології не впроваджуються; Потребують заміни морально і фізично зношені водопровідні та каналізаційні внутрішньо будинкові мережі; Очисні споруди потребують реконструкції; Застаріла матеріально технічна база житлово-комунальних господарств, а саме КВКП, ПКП; Невдосконала система збирання ТПВ (потрібно дообладнати та побудувати нові місця для збору ТПВ в приватному секторі, реконструювати старий полігон для розміщення ТПВ, розширити зону обслуговування); Відсутня сільськогосподарська переробна галузь; Дороги та тротуари по громаді потребують ремонту; Відсутні місця відпочинку з сучасними елементами благоустрою; Низький рівень екологічного виховання населення.

Клімат помірно-континентальний. Середня температура січня —  $-5,5$  °С, липня —  $+23,9$  °С. Середньорічна кількість опадів — близько 470 мм, переважно влітку [12].

На основі даних про Сахновщинську громаду, її інвестиційний потенціал має чітко аграрну спрямованість, що зумовлено домінуючою структурою земельного фонду: 81,20 тис. га сільськогосподарських угідь, з яких 70,80 тис. га — це рілля, що становить понад 60% території громади.

Ця потужна сировинна база, орієнтована на рослинництво (97,3% с/г виробництва), створює ключову інвестиційну можливість у сфері агропереробки, оскільки в громаді відсутня сільськогосподарська переробна галузь. Інвестування у заводи з переробки зернових, соняшнику та цукрових буряків забезпечить створення доданої вартості та нових робочих місць. Додаткові можливості лежать у модернізації застарілої комунальної інфраструктури (реконструкція очисних споруд, заміна зношених водопровідних мереж) та впровадженні енергозберігаючих технологій. Однак, інвестори мають враховувати значні ризики та бар'єри, включаючи складну демографічну

ситуацію, зменшення працездатного населення та трудову міграцію, що створює дефіцит трудових ресурсів, а також відсутність соціального житла для залучення спеціалістів.

Таким чином, успішні інвестиції мають бути інтегрованими: вони повинні одночасно використовувати потужну аграрну базу та включати заходи для мінімізації соціальних та інфраструктурних ризиків.

### **Аналіз сучасного стану використання земельних ресурсів у структурі громади.**

Аналіз поточного стану земельного фонду є фундаментальним етапом для визначення інвестиційного потенціалу території. Він дозволяє ідентифікувати структуру активів громади, ефективність їх поточного використання та, що найголовніше, виявити приховані резерви для залучення інвестицій і наповнення місцевого бюджету [31].

Сильні сторони громади включають наявність природних ландшафтів, які створюють умови для розвитку зон відпочинку та рекреації. Екологічна ситуація залишається сприятливою завдяки відсутності забруднюючих виробництв, що зменшує негативний вплив на навколишнє середовище. У громади також є вільні земельні ділянки, що розташовані поза межами населених пунктів і можуть бути використані для реалізації соціально-економічних ініціатив. Кліматичні умови регіону забезпечують оптимальні умови для сільськогосподарської діяльності, а родючі землі сприяють вирощуванню різноманітних культур. Важливою перевагою є також відсутність значних ризиків, пов'язаних із техногенними катастрофами чи природними лихами.

Суттєвою проблемою є недостатнє залучення інвестицій, як внутрішніх, так і зовнішніх, у розвиток земельних ресурсів, що стримує їхнє ефективне використання та модернізацію. Важливим чинником, який гальмує розвиток земельних ресурсів, є відсутність належної інфраструктури для підтримки малого та середнього бізнесу, що також обмежує можливості для розширення сільськогосподарських практик [15].

Враховуючи розкриття потенціалу використання земля громади маємо такі

стратегічні цілі:

- активізувати сприяння малим та середнім сільськогосподарським підприємствам, що спеціалізуються на виробництві органічної та екологічно чистої продукції;
- створити належні умови для організації публічних торговельних майданчиків у селищах та селах, а також стимулювати розвиток глибокої переробки сільськогосподарської продукції;
- просувати ідеї щодо формування сімейних фермерських господарств та сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів, спрямованих на переробку сільськогосподарської продукції.
- заохочувати впровадження технологій безвідходного виробництва сільськогосподарської продукції;
- забезпечити раціональне і ефективне використання земельних ресурсів, що призначені для сільськогосподарських потреб [16].

Об'єктом нашого аналізу є Сахновщинська територіальна громада, загальна площа якої, згідно з офіційним паспортом громади, станом на 2024 рік становить 88 103,3 га. Структура земельного фонду чітко вказує на економічний профіль громади. Аналіз даних паспорта дозволяє виділити наступну структуру [13].

Таблиці 3.2

### Структура земельного фонду громади

Категорія земель	Площа, га	Частка у загальній площі, %
Землі сільськогосподарського призначення	81 091,2	92,0%
Рілля	70 914,8	80,5%
Пасовища та сіножаті	8 893,9	10,1%

Землі лісогосподарського призначення	3 091,1	3,5%
Землі житлової та громадської забудови	2 604,1	3,0%
Землі водного фонду	1 154,6	1,3%
Інші землі	162,3	0,2%

Високий аграрний потенціал: Громада має яскраво виражений аграрний характер. Понад 92% усіх земель мають сільськогосподарське призначення, причому 80,5% від загальної площі громади становить рілля. Це визначає домінуючий вектор інвестиційної привабливості – агропромисловий комплекс.

Низький рівень диверсифікації: Землі забудови (3,0%) та лісові масиви (3,5%) займають незначні площі. Це свідчить про низький рівень урбанізації та потенціал для розвитку рекреаційного або промислового напрямків на землях, що не є ріллею.

Інвестиційний потенціал залежить не лише від наявності ресурсів, але й від ефективності управління ними. Аналіз паспорта громади виявив критичний фактор, що стримує розвиток: незадовільний стан обліку земельних ділянок. Згідно з офіційними даними, на території громади ідентифіковано 331 земельну ділянку загальною площею 537,4 га, які потребують проведення інвентаризації. Це ключова проблема та, водночас, ключова інвестиційна можливість. Ці 537,4 гектарів є "сірою зоною" – ділянками, які фактично існують, але юридично не сформовані [13].

Як наслідок: вони не можуть бути передані в оренду на конкурентних засадах (аукціонах). Вони не є об'єктом оподаткування, оскільки не мають кадастрового номеру та нормативної грошової оцінки (НГО). Вони генерують нульовий дохід до місцевого бюджету. Таким чином, інвентаризація земель є першочерговим інвестиційним проектом для самої громади, який дозволяє

перетворити "пасивний" ресурс на реальний фінансовий актив.

### **3.2. Swot-аналіз інвестиційного потенціалу земельних ресурсів громади.**

#### **1. Сильні сторони (Strengths)[15]**

Це внутрішні позитивні характеристики ділянки та її оточення, які вже існують.

Локація та цільове призначення:

Згідно з генеральним планом, ділянка відноситься до земель промисловості, що є ідеальною передумовою для промислового чи логістичного проекту. Наявність місцевої та обласної підтримки (Всебічна підтримка, Підтримка в межах повноважень).

Транспортна доступність:

Відмінне залізничне сполучення: Залізнична колія та під'їзна колія розташовані всього за 0,2 км. Близькість до автошляху: До найближчої автомагістралі/дороги національного значення ("Красноград–Ізюм") лише 0,02 км (тобто, практично на ділянці).

Доступ до ділянки:

- Дорога з чорного щебню шириною 6,0 м.
- Річковий порт: Наявність річкового порту в м. Дніпро в радіусі до 200 км.
- Наявність інженерних мереж:
- Наявність точок підключення до Електрифікації (200 м), Газифікації (1000 м) та Водопостачання (500 м).

#### **2. Слабкі сторони (Weaknesses) [15]**

Це внутрішні негативні характеристики, які потребують усунення або додаткових витрат.

Нерозвиненість ділянки:

Поточне використання землі – пустка.

Відсутність концептуального дизайну та зонування (так, у полі "зонування" стоїть "Ні", що може означати його відсутність або необхідність

уточнення).

Максимально доступна площа – лише 2,0 га (може бути недостатньо для дуже великих проєктів).

Інфраструктурні обмеження:

Відсутня допустима ємність електроенергії (МВт) (зазначено "Ні", що може означати необхідність додаткового узгодження або відсутність великих потужностей). Немає очисних споруд та телекомунікацій (зазначено "Ні").

### 3. Можливості (Opportunities)

Економічні чинники:

Низька орієнтовна ціна землі (10,21 грн/кв.м, хоча "потребує індексації"), що дозволяє зменшити початкові інвестиційні витрати.

Можливість створити комплексний логістичний вузол (поєднання залізничного та автомобільного транспорту).

Державна підтримка:

Можливість отримати державну та місцеву підтримку в реалізації проєкту та вирішенні бюрократичних питань.

Інфраструктурний розвиток:

Можливість самостійного проєктування та будівництва всіх необхідних мереж (очисні споруди, телекомунікації) та отримання необхідної електроємності, оскільки всі комунікації знаходяться в межах 1000 м.

### 4. Загрози (Threats)

Дозвільна документація:

Ризик затримок через відсутність будь-яких дозволів та необхідність зміни/затвердження цільового призначення.

Екологічні та природні ризики:

Незважаючи на те, що ризик затоплення чи зсувів землі та забрудненість ґрунтів/підґрунтових вод зазначено як "Ні", ці фактори завжди потребують незалежної перевірки.

Відсутність інформації про екологічні обмеження ("Ні" в полі "Екологічні обмеження") також може бути ризиком, якщо ця інформація не є вичерпною.

Інвестиційні витрати:

Висока орієнтовна вартість підведення інженерних мереж (яка зазначена як "Згідно кошторисних розрахунків"), може значно збільшити загальний бюджет проекту.

Моделювання інвестиційного ефекту від інвентаризації (на прикладі ділянки), щоб кількісно оцінити потенційний інвестиційний ефект від роботи з "неврахованими" землями, проведемо модельний розрахунок. Інвестиційний ефект для громади ми визначаємо як прямий фіскальний дохід, що генерується земельною ділянкою. Методологія розрахунку: Як зазначено у науковій статті «Механізм справляння земельного податку...», ключовим джерелом наповнення місцевих бюджетів є плата за землю, яка адмініструється у формі орендної плати або земельного податку. Обидва платежі розраховуються на основі Нормативної грошової оцінки (НГО).

$$П(\text{грн}) = \text{НГО}(\text{грн}) * \text{Сп}(\%)$$

НГО- нормативна грошова оцінка

Сп – ставка податку ,що встановлюється місцевою радою(громадою)

В ході інвентаризації (однієї з 331 ділянок) було виявлено та сформовано нову ділянку для залучення інвестора (Під будівництво переробного підприємства).

Вихідні дані:

Площа ділянки: 2,0 га.

Тип: Землі промисловості (комерційного призначення).

НГО: Паспорт громади надає НГО 1 га ріллі – 26 483,47 грн.

Землі комерційного призначення оцінюються значно вище.

Приймемо консервативний локальний коефіцієнт

$K_m = 2,5$  для комерційного об'єкта.

НГО 1 га (розрахункова) = 26 483,47 грн \* 2,5 = 66 208,68 грн.

Загальна НГО ділянки (2,0 га) = 66 208,68 грн/га \* 2,0 га = 132 417,36 грн.

Ставка податку (Сп): Громада встановлює ставку.

Для земель промисловості Податковий кодекс дозволяє ставку до 3%.

Приймемо 3,0% як інвестиційно-обґрунтовану ставку.

Розрахунок потенційного доходу:

Річний дохід (Податок) = 132 417,36 грн (НГО) \* 3,0 (Ставка) = 3 972,52 грн

Аналіз результатів:

До проведення інвентаризації ця ділянка приносила бюджету 0 грн. Після проведення інвентаризації, присвоєння кадастрового номеру, розробки НГО та реєстрації права (комунальна власність), громада отримує: Прямий фіскальний ефект: 3 972,52 грн щорічного та стабільного доходу у вигляді земельного податку [14].

Інвестиційний актив: Сформовану ділянку, яку тепер можна виставити на земельний аукціон. Стартова ціна орендної плати буде розраховуватись від цієї ж НГО, а в ході торгів може зрости, приносячи ще більший дохід.

Таким чином, аналіз сучасного стану використання земель Сахновщинської ТГ показує, що її земельний фонд характеризується домінуванням аграрних угідь. Проте, головний інвестиційний потенціал для самої громади полягає не лише у залученні агроінвесторів, а у першочерговому проведенні повної інвентаризації. Виявлення 331 "неврахованої" ділянки свідчить про значний прихований резерв.

Як показує модельний розрахунок, легалізація навіть однієї ділянки перетворює її з "пасиву" на ліквідний, дохідний актив, що напряду збільшує фінансову спроможність громади [14].

Антикорупційний та Загальний Інвестиційний Потенціал Громади

Антикорупційний Ефект: Інструменти прозорості та контролю

Комплексна інвентаризація земельних ресурсів є ключовим антикорупційним заходом для Сахновщинської ТГ, що забезпечує перехід від тіньового до прозорого управління комунальним майном:

1. Ліквідація Корупційного Потенціалу: Виявлення 331 "неврахованої" ділянки прямо ліквідує джерело потенційної корупції та нецільового використання комунальної землі. Легалізація цих ділянок виводить їх з

"тіньового обігу".

2. Створення Системи Обліку та Контролю: Повна інвентаризація, присвоєння кадастрових номерів та реєстрація права комунальної власності забезпечує 100% облік земельного фонду. Це створює непроникний бар'єр для прихованого відчуження або безоплатного використання землі, встановлюючи фактичний контроль громади над своїм головним активом.

3. Забезпечення Рівного Доступу (Аукціони): Усі сформовані ділянки вводяться в обіг виключно через прозорі електронні аукціони (ProZorro.Продажі). Це є гарантією рівного доступу для всіх інвесторів, унеможливує суб'єктивний чи "ручний" розподіл ресурсів та забезпечує легітимність інвестиційних угод.

#### 2. Загальний Інвестиційний та Економічний Потенціал

Системна робота із земельним фондом перетворює його на дієвий інструмент економічного розвитку громади:

Капіталізація Прихованого Резерву: Виявлені 331 ділянка формують значний прихований резерв. Необхідно провести їхню фінальну юридичну легалізацію та оцінку, щоб перетворити цей резерв на ліквідний актив, готовий до негайного використання в інвестиційних цілях.

Створення Інвестиційного Портфеля (Земельний Банк): Сформовані та оцінені ділянки (як модельний приклад промислової ділянки) стають готовим інвестиційним портфелем. Це дозволяє громаді активно пропонувати конкретні об'єкти, не обмежуючись аграрним сектором, і, таким чином, диверсифікувати економіку та знизити залежність від одного сектора.

Пряме Збільшення Фінансової Спроможності: Модельний розрахунок підтверджує, що легалізація кожної ділянки забезпечує стабільний фіскальний ефект (земельний податок/оренда). Перетворення "пасивів" на дохідні активи та їх прозоре відчуження через аукціони напряду збільшує надходження до місцевого бюджету, що є основою для підвищення фінансової спроможності та інвестиційної привабливості громади.

### 3.3 Пропозиції формування ефективних механізмів підвищення інвестиційної привабливості громади

Пропозиції щодо підвищення інвестиційної привабливості Сахновщинської ТГ ґрунтуються на капіталізації її домінуючого земельного активу (понад 92% сільськогосподарських угідь) та використання існуючої логістичної інфраструктури. Механізм сфокусований на залученні якірних інвесторів та мінімізації ризиків.

Інвестиційна пропозиція: Промисловий хаб

Інвестиційний фокус зосереджено на будівництві елеватора з лінією первинної переробки олійних культур (соняшнику) або зернових. Це дозволить переробити частину сировини, вирощеної на 70,80 тис. га ріллі громади.

Місце розташування проєкту – промислова ділянка 2,0 га – має унікальну двоканальну логістику, що є ключовою сильною стороною: безпосередня близькість до автошляху (0,02 км) та доступ до залізничної колії (0,2 км).

Модель фінансового обґрунтування

Фінансова доцільність проєкту обґрунтовується за допомогою дисконтованих методів оцінки, які враховують початкові інвестиції (IC) та майбутні грошові потоки (CF<sub>t</sub>) за певної ставки дисконтування (r).

Вихідні дані розрахунку:

- Початкові інвестиції (IC): 100 000 000 грн.
- Річний чистий грошовий потік (CF<sub>t</sub>): 30 000 000 грн.
- Термін проєкту (n): 5 років.
- Ставка дисконтування (r): 15% (0.15).

Розрахунок чистої приведеної вартості (NPV):

NPV показує економічну вигоду від проєкту.

$$NPV = \sum_{t=1}^5 \frac{30\,000\,000}{(1 + 0.15)^t} - 100\,000\,000$$

Розрахунок дисконтованих потоків (сума за 5 років) становить 100 566 000

грн.

$$NPV = 100\,566\,000 \text{ грн} - 100\,000\,000 \text{ грн} = 566\,000 \text{ грн}$$

Оскільки  $NPV > 0$ , проєкт є економічно вигідним.

Розрахунок дисконтованого терміну окупності ( $ST_k$ ):

Термін окупності, розрахований на основі дисконтованих потоків, становить:

$$Tk = 4.96 \text{ року}$$

Ці показники ( $NPV$  та  $Tk$ ) є конкретним аргументом фінансової доцільності для потенційного якірного інвестора.

Механізм залучення: Для стимулювання інвестора громада оформлює ділянку як міні-індустріальний майданчик і пропонує пільги місцевої ради. Наприклад, застосування мінімальної ставки земельного податку 0,3% (замість максимально дозволеної 3%) на термін 3-5 років в обмін на фіксацію обсягів переробки та створення робочих місць.

Харківська область історично є визнаним лідером в агроіндустрії та демонструє успішні кейси залучення якірних інвесторів у переробку, які мають пряму релевантність для Сахновщинської ТГ.

Великі агрохолдинги, такі як Kernel або Bunge, регулярно інвестують мільйони доларів у високотехнологічні переробні потужності та елеватори, керуючись двома ключовими критеріями, які відповідають сильним сторонам громади:

1. Надійна сировинна база: Інвестиції завжди спрямовані туди, де гарантовано є великі обсяги сировини. Враховуючи, що Сахновщинська ТГ має 70,80 тис. га ріллі, які продукують зернові та соняшник (97,3% с/г виробництва), цей критерій повністю задовольняється.

2. Мінімізація транспортних витрат (Логістична премія): Найбільша частка витрат в агробізнесі припадає на логістику. Компанії обирають об'єкти, розташовані поблизу залізничних магістралей та автошляхів національного значення.

Успіх залучення інвесторів до таких об'єктів безпосередньо залежить від

гарантування надійної сировинної бази та мінімізації транспортних витрат. Локація запропонованої промислової ділянки (2,0 га) у Сахновщинській ТГ, що знаходиться безпосередньо на логістичних коридорах (0,02 км до автошляху та 0,2 км до залізничної колії), є прямою та критичною конкурентною перевагою.

Наприклад, інвестиційний досвід у Харківській області показує, що ділянки з під'їзними залізничними коліями або можливістю їх швидкого будівництва користуються найбільшим попитом, оскільки це дозволяє оперувати великими обсягами вантажів і забезпечує ефективний вихід на зовнішні ринки. Створення навіть невеликого переробного цеху або міні-елеватора у Сахновщині, який зможе обробляти частину місцевої сировини, залучить значні обсяги вантажопотоків та створить якір для подальших інвестицій у суміжні сектори (наприклад, виробництво біопалива чи комбікормів) у громаді.

### **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3**

У третьому розділі проведений комплексний аналіз соціально-економічної та географічної характеристики Сахновщинської ТГ однозначно визначив її домінуючий аграрний профіль. Громада має потужну сировинну базу, оскільки 92% її загальної площі припадає на землі сільськогосподарського призначення, з яких 80,5% становить рілля (70,80 тис. га). Це визначає основний вектор інвестиційної привабливості — агропромисловий комплекс, орієнтований на рослинництво (97,3% виробництва). Ключовою сильною стороною, що підвищує потенціал, є вигідне логістичне розташування: територію перетинають важливі автомобільні шляхи та діюча залізнична колія. Ці магістралі створюють критичну конкурентну перевагу для інвестування в переробку та створення логістичних вузлів, необхідних для мінімізації транспортних витрат в агробізнесі.

Проведений аналіз сучасного стану використання земельних ресурсів та SWOT-аналіз підтвердили наявність значних резервів, але й виявили критичні стримуючі фактори. Серед слабких сторін домінує недостатнє залучення інвестицій, відсутність сільськогосподарської переробної галузі та складна

демографічна ситуація (зменшення працездатного населення та трудова міграція), що створює ризик дефіциту робочої сили для нових проєктів. Водночас, ключовою інвестиційною можливістю для самої громади є ліквідація «сірої зони» в земельному обліку.

Виявлення 331 неврахованої земельної ділянки (загальною площею 537,4 га) свідчить про значний прихований резерв, який наразі генерує нульовий дохід і є джерелом корупційного потенціалу. На основі виявлених проблем, першочерговим інвестиційним проєктом для громади визначено проведення повної інвентаризації земель.

Модельний розрахунок підтвердив прямий фіскальний та антикорупційний ефект від легалізації цих ділянок. Легалізація навіть однієї ділянки площею 2,0 га дозволяє отримати стабільний щорічний дохід у вигляді земельного податку та, головне, капіталізувати ресурс, переводячи його зі статусу «пасиву» у ліквідний актив для продажу чи оренди через прозорі аукціони.

Таким чином, інвентаризація є не лише інструментом антикорупційного контролю, але й фундаментом для створення інвестиційного портфеля громади, що підвищує її фінансову спроможність.

Для підвищення інвестиційної привабливості запропоновано механізм залучення якірного інвестора з фокусом на будівництві промислового хабу (елеватора з лінією первинної переробки). Фінансове обґрунтування цього проєкту, розташованого на ділянці з унікальною двоканальною логістикою (автошлях + залізниця), показало його економічну доцільність: чиста приведена вартість (NPV) є додатною (566 000 грн), а дисконтований термін окупності (Тк) становить 4.96 року.

Для стимулювання інвестора запропоновано використовувати пільги місцевої ради (мінімальна ставка земельного податку) в обмін на створення робочих місць. Ця стратегія відповідає успішним кейсам агроіндустрії Харківської області, які підтверджують, що синергія надійної сировинної бази та мінімізації логістичних витрат є головним магнітом для великого капіталу.

## ВИСНОВКИ

За результатами роботи виконаний комплексний аналіз інвестиційного потенціалу земельних ресурсів Сахновщинської територіальної громади дозволив досягти поставленої мети та сформулювати низку ключових висновків, структурованих відповідно до визначених завдань.

По-перше, у ході дослідження визначено сутність інвестицій як довгострокових вкладень капіталу з метою отримання прибутку, а також інвестиційного потенціалу земельних ресурсів як інтегральної категорії, що охоплює множину чинників (природно-кліматичних, економічних, правових та інституційних). Підтверджено, що земля є базовим та невідновлюваним чинником розвитку як сільських територій в цілому, так і особистих селянських господарств (ОСГ) зокрема.

По-друге, на основі дослідження світового та українського досвіду оцінки інвестиційного потенціалу земель встановлено високу ефективність та прозорість механізмів земельних аукціонів, зокрема через систему ProZorro.Продажі, що є ключовим інструментом залучення інвестицій та забезпечення об'єктивної ринкової оцінки. Цей досвід доводить, що прозорість процедур є запорукою отримання максимальної ринкової ціни за комунальні ресурси.

По-третє, аналіз законодавчого забезпечення управління земельних відносин засвідчив загальну лібералізацію земельного ринку в Україні. Проте, виявлено, що, попри позитивні зрушення, у чинному законодавстві залишаються недостатньо сформовані норми щодо пріоритетної підтримки та стимулювання розвитку Особистих Селянських Господарств (ОСГ), що є важливим резервом для соціально-економічного розвитку громади та потребує подальшого нормотворчого врегулювання.

По-четверте, для забезпечення об'єктивної оцінки інвестицій сформовано методичні інструменти щодо економічних показників інвестицій. Ці інструменти включають визначення ключових економічних показників землекористування та застосування класичних інструментів інвестиційного аналізу, таких як Чиста

теперішня вартість (NPV) та Внутрішня норма дохідності (IRR), які є обов'язковими для прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

По-п'яте, розглянуто соціально-економічну характеристику та оцінку використання земельних ресурсів у структурі Сахновщинської громади. Аналіз підтвердив, що земельний фонд (загальною площею 88 103,3 га) володіє значним потенціалом із вираженою аграрною спеціалізацією: 92,0% земель припадає на сільськогосподарські угіддя, з яких 80,5% становить рілля. Однак, ключовим викликом є недостатній рівень інвентаризації земель. У ході дослідження виявлено 331 "невраховану" ділянку комунальної власності загальною площею 537,4 га, що є значним прихованим резервом для інвестиційного розвитку та вказує на пряму втрату потенційних доходів громадою. Це вказує на наявність значного прихованого резерву для інвестиційного розвитку та пряму втрату потенційних доходів. Виявлення неврахованих земель має критичне антикорупційне значення. Повна інвентаризація та легалізація цих ділянок дозволяє перетворити "пасивний" ресурс на активний фінансовий актив. Модельний розрахунок, проведений на основі середньої площі неврахованої ділянки (приблизно 1,62 га) та місцевої нормативно-грошової оцінки і встановленої ставки земельного податку, підтвердив, що легалізація лише однієї такої ділянки може приносити щорічний дохід у розмірі 3 972,52 грн. Це економічно обґрунтовує необхідність проведення комплексної інвентаризації. Легалізація цього ресурсу має критичне антикорупційне значення та є економічно доцільною, оскільки перетворює пасивний ресурс на активний фінансовий актив.

По-шосте, проведений SWOT-аналіз інвестиційного потенціалу земельних ресурсів громади підкреслив як сильні сторони (велика площа високопродуктивної ріллі), так і слабкі сторони (недоінвентаризація земель та моноспеціалізація економіки). Виявлення "неврахованих" земель визначено як найбільшу можливість для зростання фінансової спроможності громади, тоді як загрозами залишаються законодавчі прогалини щодо підтримки ОСГ та ризику "тіньового" обігу землі.

І, по-сьоме, сформовано напрями пропозицій формування ефективних механізмів підвищення інвестиційної привабливості громади. Головними з них є: пріоритетне стимулювання розвитку малих і середніх фермерських господарств та підтримка кооперативів; диверсифікація економіки через розвиток глибокої переробки сільськогосподарської продукції; формування прозорого Інвестиційного Банку виключно з легалізованих ділянок; та впровадження технологій раціонального землекористування. Реалізація цих напрямів, заснована на повній прозорості та обліку, є основою для фінансової спроможності та інвестиційної привабливості Сахновщинської громади.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон про інвестиційну діяльність: Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
2. PDF статті: 122099-Текст статті-261649-1-10-20180205.pdf
3. Інвестування в землю: Інвестування в землю. URL: <https://special.minfin.com.ua/ua/zeminvest/kak-investirovat-v-zemlju>
4. Закон про особисте селянське господарство: Про особисте селянське господарство: Закон України від 15.05.2003 № 742-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/742-15#Text>
5. ishchenko\_a.\_1-2019.pdf [Електронний ресурс].
6. Рудевська В. та ін.: Рудевська В., Гуцул Т., Тесак О., Кисельов, О. (2024). Інвестиційна привабливість сільських господарств в Україні: фактори та перспективи на майбутнє. URL: <https://www.futurity-econlaw.com/index.php/FEL/article/view/192/124>
7. Постанова КМУ № 1078: Деякі питання реалізації пілотного проєкту...: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.10.2023 № 1078.
8. Радзінська Ю.Б., Багін М.Л., Гой В.В., Фролов В.О. 27...pdf. [Електронний ресурс].
9. Сайт Сахновщинської ТГ: Сайт Сахновщинської територіальної громади. URL: <https://sahgromada.gov.ua/>
10. Сайт Берестинської РР: Берестинська районна рада. URL: <https://krrada.kh.ua/>
11. Інвестиційний паспорт: Інвестиційний паспорт громади. URL: [https://rada.info/upload/users\\_files/04398301/9a79a6b0d2721b7e1e50583881b78f98.pdf](https://rada.info/upload/users_files/04398301/9a79a6b0d2721b7e1e50583881b78f98.pdf)
12. Стаття про інвестиційну діяльність: ІНВЕСТИЦІЙНА ДІЯЛЬНІСТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД. URL: <https://journals.kumu.kyiv.ua/index.php/economy/article/view/113/111>
13. Добряк Д. С.: Екологічні основи землекористування та землеустрою.

Київ: Аграрна наука, 2021. 352 с. (Концепції інвестиційного потенціалу). URL: <https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u31>

14. Радченко О. А.: Інвестиційний потенціал земельних ресурсів: сутнісна характеристика та чинники формування. Вісник ХНТУСГ ім. Петра Василенка. Економічні науки. 2021. URL: [https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u375/materiali\\_konferenciyi\\_3\\_4\\_11\\_2022\\_dbtu\\_1.pdf](https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u375/materiali_konferenciyi_3_4_11_2022_dbtu_1.pdf)

15. Захарчук О. В.: Формування та розвиток особистих селянських господарств в умовах децентралізації. Вісник аграрної науки. 2021. URL: [https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u207/gotoviy\\_do\\_druku.pdf](https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u207/gotoviy_do_druku.pdf)

16. Новаковська І.О., Бова Д.В.: Методологічні засади оптимізації співвідношення земельних угідь у контексті розвитку сталого землекористування: матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи»(м. Київ, 11–12 листопада 2021р.). Київ: НУБіП України, 2021. Ст. 47-49.

17. Данкевич В.Є.: Розвиток земельних відносин у сільському господарстві: теорія, методологія, практика. Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук 08.00.03 – економіка та управління національним господарством Житомирський національний агроекологічний університет. Житомир. 2017. С. 591

18. Ілечко Н.В.: Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки ведення особистого селянського господарства, 2022 р.

19. Земельний кодекс України: Земельний кодекс України від 25.01.2001 № 2768-III . URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page>

20. Зміни до Порядку інвентаризації: Про внесення змін до Порядку проведення інвентаризації земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 22 березня 2024 р. № 316. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/316-2024-%D0%BF>.

21. Податковий кодекс України: Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 29.10.2025).

22. Закон про оцінку земель: Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення 29.10.2025).

23. Закон про дерегуляцію (1423-IX): Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-IX> (дата звернення 29.10.2025).

24. Горлачук В. В., Клименко О. В.: Управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад у контексті децентралізації. Агросвіт № 20. 2019 с 56-63

25. Грищенко І. М.: Зарубіжний досвід регулювання соціально-економічного розвитку регіонів. Актуальні питання публічного управління та адміністрування в контексті реалізації адміністративної реформи : матеріали Всеукр. наук.-практ. інтернет-конф.- 2018 .-У.- С. 54.

26. Конституція України: Конституція України: Закон України від 28.06.1996 від 28 червня 1996 № 254к/96- ВР. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення 28.02.2025)

27. Збірник НУБІП: Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення. Збірка наукових праць Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції (м. Київ., 8-10 березня 2023 р.) [Електронний ресурс] / За заг. наук. ред. проф. Ковальчука І.П. – К.: Вид. центр НУБІП, 2023. – 134 с. URL: [https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u381/zbirka\\_naukovih\\_prac.pdf](https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u381/zbirka_naukovih_prac.pdf)

28. Куйбіда В. С.: Регіональний розвиток та просторове планування територій: досвід України та інших держав-членів Ради Європи : зб. нормат.-прав. актів і наук.-аналіт. матеріалів з питань регіонального розвитку та просторового планування / В. С. Куйбіда, В. Негода. - К. : Вид-во “Крамар”, 2009. - 176 с.

29. Малахова С.О.: Дослідження процесу економіко-планувального зонування території. URL: [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/prvse/2010\\_4/48.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/prvse/2010_4/48.pdf).
30. Мартин А.Г., Підручний А.І.: Розмежування земель державної та комунальної власності: організаційно-методичний механізм. Землеустрій і кадастр. – № 3. – 2008. – С. 26-36.
31. Моніторинг земельних відносин: Моніторинг земельних відносин в Україні: 2016-2017. URL: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf>
32. Аналітичний звіт АМУ: Особливості складання проєктів місцевих бюджетів на 2024 рік [Електронний ресурс] : аналітичний звіт / Асоціація міст України. – К., 2023. – 25 с. URL: <https://decentralization.ua/uploads/attachment/document>
33. Новаковська І.О.: Економіка землекористування: навч. посіб. Київ: Аграр. наука, 2018. 400 с.
34. Новаковська І.О.: Оптимізація системи землекористування. Економіст. – 2018. № 3. С. 27-32
35. Новаковський Л.Я. та ін.: Консервація деградованих і малопродуктивних орних земель України. Вісн. аграр. науки. 2000. №11. с. 54
36. Генеральна схема планування: Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 16 жовтня 2012 р. № 5459-VI .URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3059-14>
37. Закон про ДЗК: Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613- VI.URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 05.02.2025)
38. Закон про об'єднання громад: Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 №157-VIII. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/157-19> (дата звернення 02.05.2025)
39. Закон про землеустрій: Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>. (дата

звернення 02.05.2025)

40. Закон про співробітництво громад: Про співробітництво територіальних громад: Закон України 17.06.2014. № 1508- VII . URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1508-18#Text> (дата звернення 04.11.2025)

41. Указ про АТУ: Про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою: Указ Президії Верховної Ради УРСР від 12 березня 1981 року, №1654-X . URL: [http:// zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1654-1](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1654-1) (дата звернення 02.05.2025)

42. Третяк А.М.: Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2015 році. розділ 6. Земельні ресурси і ґрунти. – К.: Міністерство екології та природних ресурсів України, ФОП Грінь Д.С. – 2017. – 308 с.

43. Регулювання майнових відносин: Про регулювання майнових відносин стосовно до землі та іншої сільськогосподарської діяльності» від 21.05.1991 р. URL: [https://kmeep.law.sumdu.edu.ua/sites/default/files/law\\_of\\_eu\\_metod.pdf](https://kmeep.law.sumdu.edu.ua/sites/default/files/law_of_eu_metod.pdf)

44. Регіональне управління: Регіональне управління : підручник / за заг. ред. В. М. Вакуленка, М. К. Орлатого. - К.: НАДУ, 2014. –с. 154.

45. Григорєцька І. І. та ін.: Правове регулювання цільового використання земель у межах населених пунктів України: монографія. / Григорєцька І. І., Ізбаш К. С., Домброван Н. В. – Одеса: видавець Букаєв Вадим Вікторович, 2019. – 142 с. URL: <https://dspace.oduvs.edu.ua/server/api/core/bitstreams/1977ce92-168d-44b4-b76b-b3502fa399f0/content> (дата звернення 15.09.2025).

46. <https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/article/view/2765/2801>. [Електронний ресурс]

47. АГРОПОЛІТ <https://agropolit.com/> . [Електронний ресурс]

48. Інвестиції в аграрний сектор: Інвестиційні можливості сільського господарства України. URL: <https://agravery.com/uk/news/investments>

49. Державна служба статистики України: Статистичний збірник “Земельні ресурси та аграрний сектор”. URL: <https://ukrstat.gov.ua/>

50. Інститут аграрної економіки: Аналітичний звіт “Стан та тенденції інвестиційної привабливості сільського господарства”. URL: <https://iae.org.ua/publications/analytics>

## **ДОДАТКИ**

## ДОДАТОК А.

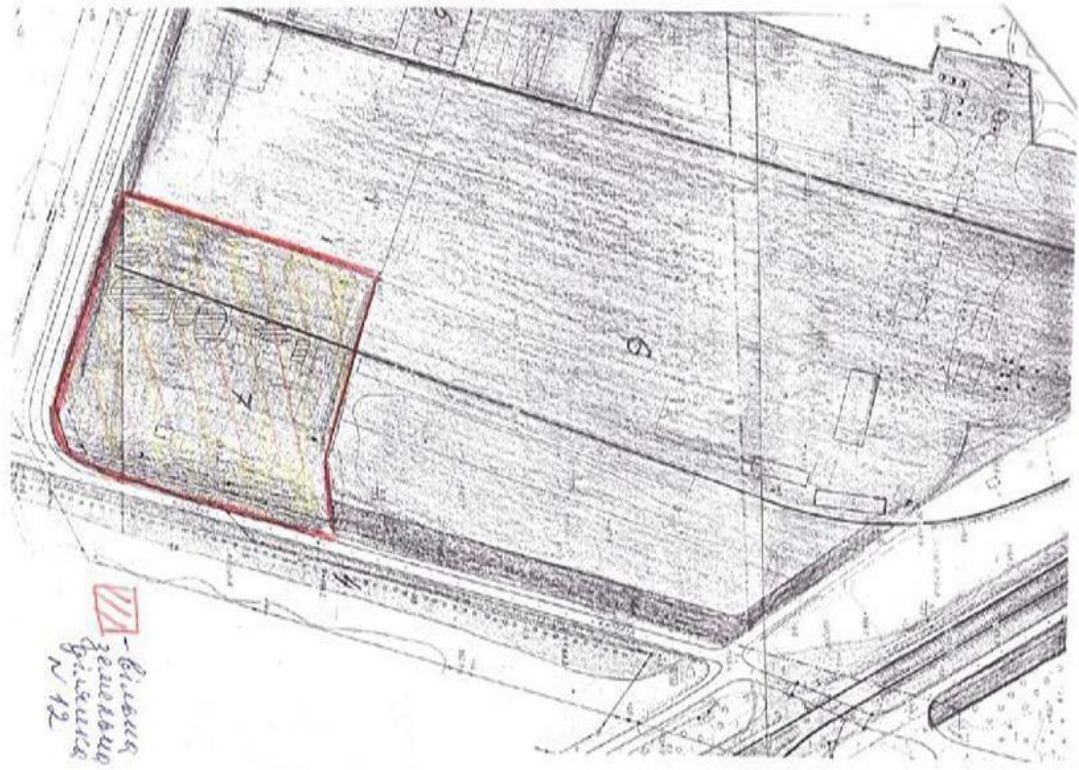
## Інвестиційна пропозиція громаді

## Інвестиційна пропозиція №1 Greenfield (бурячний)

<b>Локалізація</b>	Назва вулиці	вул. Заозерна
	Район ( в місті), місцевість	в межах населеного пункту
	Географічні координати	Широта : 49.1273506 Довгота: 35.88558555 Висота: 168 м.
<b>Властивості місцевості</b>	Макимально доступна площа (як одна ділянка) га	2,0
	Можливості для розвитку (короткий опис)	По генеральному плану земельна ділянка відноситься до земель промисловості.
<b>Інформація про власність</b>	Орієнтовна ціна землі (гр./м.кв)	10,21 грн. за 1кв.м (потребує індексації)
	Власник	Сахновщинська селищна рада
	Наявність актуального концептуального дизайну (так/ні)	Ні
	зонування	Ні
<b>Характеристика землі (ділянки)</b>	Вид ґрунту на ділянці (га)	1,0 га землі запасу, комунальної форми власності
	Різниця в рівні землі (м)	рівнина
	Використання землі на даний час	пусте
	Забрудненість ґрунтових та підґрунтових вод (так/ні)	Ні
	Рівень підґрунтових вод (м)	12 м
	Чи були проведені геологічні дослідження ділянки (так/ні)	Ні
	Ризик затоплення чи зсувів землі (так/ні)	Ні
	Підземні перешкоди (так/ні)	Ні
	Наземні та повітряні перешкоди (так/ні)	Ні
	Екологічні обмеження (так/ні)	Ні
	Будинки чи інші конструкції на ділянці (так/ні)	Ні
<b>Транспортне положення</b>	Доступ доріг до ділянки (вид та ширина доступної дороги)	Чорний щебінь. Ширина 6,0 м.
	Найближча автомагістраль/дорога національного значення (км)	Харків-Сімферополь, 36 км., Красноград-Ізюм 0,02 км
	Морські та річкові порти в радіусі до 200 км	Річковий порт м. Дніпро
	Залізнична колія (км)	0,2 км
	Залізнична під'їзна колія (км)	0,2 км
	Найближчий діючий аеропорт (км)	м. Харків, 160 км

	Найближчий морський порт (км)	м. Одеса, 700 км
<b>Наявна інфраструктура</b>	Електрифікація (так/ні)	Так
	• точка з'єднання (відстань від кордону ділянки) (м)	200 м
	• напруга електричного току (кВт)	220-380
	• допустима електрична ємність (MW)	ні
	Газифікація (так/ні)	Так
	• точка з'єднання (відстань від кордону ділянки) (м)	1000 м
	• показник теплотворної здатності (MJ/NM3)	Ні
	• діаметр труби (мм)	100
	Водопостачання (так/ні)	Так
	• точка з'єднання (відстань від кордону ділянки) (м)	500 м
	• допустима пропускна здатність (м3/24г)	80
	Очисні споруди (так/ні)	Ні
	Телекомунікації (так/ні)	Ні
	• точка з'єднання (відстань від кордону ділянки) (м)	Ні
Орієнтовна вартість підведення інженерних мереж (вказуються витрати на підведення необхідних комунікацій)	Згідно кошторисних розрахунків	
<b>Поточний стан справ (наявність необхідних дозволів, результати зміни призначення Земельної ділянки, тощо)</b>	Будь-які дозволи відсутні	
<b>Можливості державної підтримки</b>	Підтримка в межах повноважень районної та обласної влади	
<b>Можливості місцевої підтримки</b>	Всебічна підтримка	
<b>Інші актуальні коментарі</b>	-	
<b>Пропозиція підготовлена</b>	Карплюк Максим Борисович, заступник Сахновщинського селищного голови з питань діяльності виконавчих органів, +38(050)1009850, <a href="mailto:sahgromada@ukr.net">sahgromada@ukr.net</a>	
<b>Контактна особа</b>	Кухтіна Катерина Петрівна, начальник відділу економічного розвитку, проектно-інвестиційної діяльності, +38(05762)31041, <a href="mailto:sahgromada@ukr.net">sahgromada@ukr.net</a>	

Викопіювання земельної ділянки



ДОДАТОК В.

Викопіювання функціональних зон місцевості

